



Stadt Saarburg

# **Bebauungsplan** **„Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“,** **2. Änderung**

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

Stand: 29.09.2022

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Verfahren	5
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>9</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Einzelhandel	11
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
3.4	Bestehendes Baurecht	14
3.5	Informelle Planungen	20
3.6	Fachplanungen und Fachbelange	24
<b>4</b>	<b>Planungskonzeption</b>	<b>25</b>
4.1	Nutzungszonierung	25
4.2	Äußere Anbindung / innere Erschließung	26
4.3	Grün- / Freiraumstruktur	26
4.4	Planungs- und Standortalternativen	27
<b>5</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>27</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung	33
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	34
5.4	Mindestmaße der Grundstücksgrößen	34
5.5	Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	35
5.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen / für die Regenwasserbewirtschaftung	35
5.7	Grünflächen	35
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	36
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>36</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	36
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	36
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	37
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	37
6.5	Soziale Infrastruktur	38
6.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	38

6.7	Flächenbilanz	38
6.8	Kosten der Planung	38
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>39</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>39</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	39
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	40
<b>2</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>50</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	50
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	51
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	51
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	53
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	53
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	54
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>54</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	54
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	54
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>58</b>
<b>VI</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN .....</b>	<b>69</b>

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Der Bebauungsplan „Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“ (nachfolgend „Irscher Straße I“) bedarf zur planerischen Steuerung des Einzelhandels und damit Umsetzung der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Saarburg sowie zur Gliederung des Baugebiets hinsichtlich der zulässigen Emissionen einer Änderung.

Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat am 12.06.2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> (nachfolgend: Einzelhandelskonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses legt im benachbarten Bebauungsplan „Irscher Straße II“ einen Ergänzungsstandort zur Ansiedlung von großflächigem nicht-innenstadtrelevantem Einzelhandel fest. Um die geplante Steuerung des Einzelhandels gemäß Einzelhandelskonzept planungsrechtlich zu steuern, ist die Änderung sowohl des Bebauungsplans „Irscher Straße III“ (eigenständige Planänderungsverfahren) als auch des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ erforderlich. Der Bebauungsplan „Irscher Straße I“ enthält bisher hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel keine Festsetzungen.

Das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet Irscher Straße ist bereits im Bestand hinsichtlich der von den vorhandenen und zulässigen Betrieben und Anlagen ausgehenden Emissionen eingeschränkt. Dies ergibt sich aufgrund von vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere die Wohnbebauung südlich der Irscher Straße und westlich der B 51.

Darüber hinaus entwickelt die Stadt Saarburg derzeit die Nachnutzung der 25 ha großen ehemaligen französischen „Kaserne de Lattre“ als gemischtes Stadtquartier. In einem ersten Schritt wurde bereits eine Teilfläche im Nordosten mit Sondergebieten für Einzelhandel und für ein Schulungszentrum überplant. In einem zweiten Schritt wurde für den nördliche Teilbereich der ehemaligen Kaserne der Bebauungsplan „Quartier de Lattre – Teil III“ aufgestellt, der eine wohnbauliche Nachnutzung vorsieht. In nächsten Schritten werden weitere Bebauungspläne für verbleibenden Teilflächen aufgestellt, die sowohl eine Nachnutzung als Dauergartenausstellung sowie als Wohngebiete vorsehen.

Sowohl zur Vorbereitung der Entwicklungen im Bereich der ehemaligen Kaserne als auch zur Berücksichtigung bestehender schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist die Neuregelung der vom gesamten Industrie- und Gewerbegebiet Irscher Straße zulässigerweise ausgehenden Emissionen geboten. In erster Linie dienen die Regelungen aber der Zonierung des Gebietes und der gerechten Verteilung von Emissionskontingenten, um die Ausschöpfung der zulässigen Immissionen in der Umgebung durch einen oder wenige Betriebe zu vermeiden (sogenanntes Windhundrennen).

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung (Juni 2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ verfolgt die Stadt Saarburg im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich unverträglicher Nutzungen.
- Gliederung der Baugebiete unter Berücksichtigung des Störgrades potenzieller Nutzungen sowie bestehender schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung und einer wohnbaulichen Entwicklung der ehemaligen Kaserne „Quartier de Lattre“.

Weiterhin werden mit Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuell anzuwendende BauNVO eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen, auch zur Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe, definiert.

## 1.3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ wird im Regelverfahren gemäß §§ 2ff BauGB mit einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet „Irscher Straße I“ befinden sich im Nordosten des Stadtteils Beurig der Stadt Saarburg. Es umfasst den Bebauungsplan „Irscher Straße, Teilgebiet I“ sowie die 1. Änderung im Südwesten und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen im Wesentlichen durch den Bebauungsplan „Irscher Straße II“,
- im Süden durch die B 407,
- im Norden durch den Bebauungsplan „Irscher Straße II“, der den Bebauungsplan „Irscher Straße I“ in diesem Teilbereich überplant,
- im Osten durch die freie Feldflur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ umfasst eine Fläche von ca. 24,4 ha.

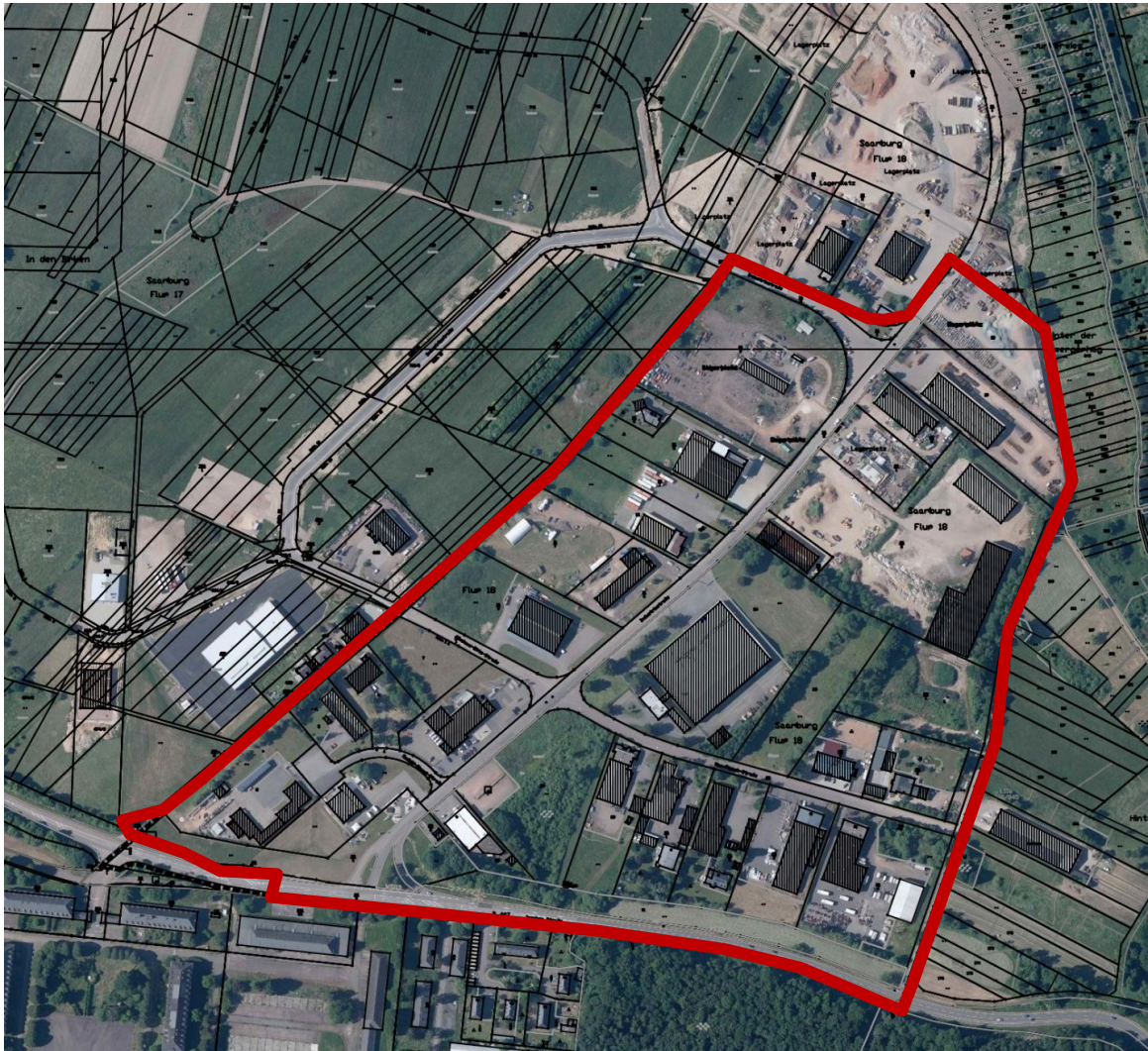


Abbildung 1: Luftbild<sup>2</sup> mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ (ohne Maßstab)

<sup>2</sup> Digitales Orthofoto, Stand 2015, Quelle: Zur Verfügung gestellt durch die Stadt Saarburg.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Saarburg:

**Tabelle 1:** *Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Gemarkung Saarburg, Flur 17				
331/7				
Gemarkung Saarburg, Flur 18				
14/1	14/2	16/2*	18	19
20/1	20/3	20/5	20/6	24
13/3	13/4	13/5	13/1	12
11/6	21	22/1	3/3*	34
32/1	32/4	1	2/1	4
5	6	7	8	9/1
10/3	11/7	32/3	25	26
27	29	30/1	30/2	30/3
23	22/3	22/4	30/4	31
35/2*	3/2*	2/2	28	

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Dort befinden sich überwiegend Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie zugehörige betriebsbezogene Wohnnutzungen. Zu den Gewerbe- und Handwerksbetrieben gehören ein Malerbetrieb, Schreinereien / Tischlereien, Metallbaubetriebe, Sanitär- / Heizungsbauer, Kfz-Werkstätten, Druckerei, Lagerplätze, Lagerhallen, Bus-Abstellplatz und -reparatur, Gabelstaplervertrieb und Reparatur sowie im Nordosten eine Bodenbehandlungsanlage, eine Eisenbiegerei / Eisen- / Stahlgroßhandelsbetrieb und ein Baustoff-Lagerplatz.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet mit einem Raiffeisenmarkt und einem Getränke-Fachmarkt Groß- / Einzelhandelsbetriebe.

Im Gebäude einer ansässigen Fleischerei erfolgt neben dem Imbissangebot der Verkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente in untergeordnetem Umfang (Backwaren, Fleischereiwaren). Als Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment befinden sich ein Kfz-Betrieb mit Verkaufsstelle sowie ein Markisenfachgeschäft im Zufahrtsbereich der Industriestraße im Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch drei nicht bebaute Grundstücke mit einer Fläche von ca. 17.600 qm.

## 2.3 Umgebung des Plangebietes

Westlich des Plangebietes befinden sich das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Irscher Straße II“. Die Flächen des Standortes „Irscher Straße II“ sind ungefähr hälftig bereits gewerblich genutzt und entsprechend bebaut. Die andere Hälfte wird weitestgehend noch landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich eine Modellbauflugplatz.

Weiter westlich verläuft die B 51, die Saarburg in Richtung Trier anbindet. Daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Wohngebiet.

Südwestlich des angrenzenden Knotenpunktes der B 51 / B 407 liegt der Stadtteil Beurig. Hier befinden sich im Bestand gewerbliche Nutzungen (u.a. ein Landmaschinenfachbetrieb sowie ein Autohaus) sowie Misch- und Wohnnutzungen.

Südlich des Plangebiets verläuft die B 407 und daran anschließend befinden sich die Flächen der ehemaligen französischen Kaserne „Quartier de Lattre“. Hier befindet sich zudem ein durch das THW genutztes Grundstück mit Garagen. Daran anschließend wurde im Bereich des Bebauungsplanes „Quartier de Lattre, Teil I“ ein Nahversorgungszentrum errichtet. Ein ehemaliges Unterkunftsgebäude wurde als Schulungszentrum umgenutzt. Das ehemals militärische Gelände „Quartier de Lattre“ wird derzeit in der ersten Reihe zur B 407 einer Mischnutzung zugeführt. Hieran südlich angrenzend sollen die Flächen einer Wohnnutzung sowie einer Dauergartenausstellung zugeführt werden.

Weiter in Richtung Osten befinden sich Unterkunftsgebäude der ehemaligen „Famo-Kaserne“, die derzeit durch die städtische Verwaltung (Bauamt) genutzt werden. Daran anschließend befindet sich ein seit Jahren zu Wohnzwecken genutzter Teilbereich mit Mehrfamilienhäusern.

Östlich der Kaserne und südlich des Plangebietes liegen Waldflächen, die zum FFH-Gebiet „Serriger Bachtal und Leuk und Saar“ (Nr. 6405-303) gehören.

Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftlich genutzte Halle.

Nördlich verläuft der Kaselbach und es grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Weinberge an.



### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Änderung der Bebauungspläne relevante Ziele der Raumordnung sind im

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14. Oktober 2008<sup>3</sup> sowie dessen Teilfortschreibungen (1. – 3. Teilfortschreibung) und im
- Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (RROP – Stand 1985 / Teilfortschreibung Einzelhandel 1995)<sup>4</sup>

niedergelegt.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern wird der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (RROPE) mit Stand Januar 2014<sup>5</sup> abwägend berücksichtigt.

#### Landesentwicklungsplan /-programm

Die Stadt Saarburg wird gemäß LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Mittelzentrum eingestuft. Sie soll gemäß Ziel Z 39 entsprechend ihrer Versorgungsaufgabe mittelzentrale Funktionen vorhalten, sichern und stärken, welche über die Grundversorgung hinausgehen. Das Mittelzentrum liegt zudem im Randbereich eines landesweit bedeutsamen Entwicklungsbereichs mit oberzentraler Ausstrahlung, welcher von Trier ausgeht.

Das Plangebiet liegt im LEP IV innerhalb landesbedeutsamer Bereiche für Erholung und Tourismus und befindet sich teilweise innerhalb eines Bereiches von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung. Gemäß Grundsatz 105 sind verbrauchsnahe Grundwasservorkommen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Durch die Steuerung von Nutzungsunterarten sowie die Geräuschkontingentierung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Gewerbe- und Industriegebieten werden die Belange nicht weitergehend beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt in einem durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind bei der Ansiedlung gewerblicher Vorhaben zu beachten.

Gemäß Grundsatz 52 soll die gewerbliche und industrielle Entwicklung vorrangig auf das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen konzentriert werden.

---

<sup>3</sup> Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland.-Pfalz IV; Mainz.

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier (1985/1995): Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 95 Region Trier; Trier.

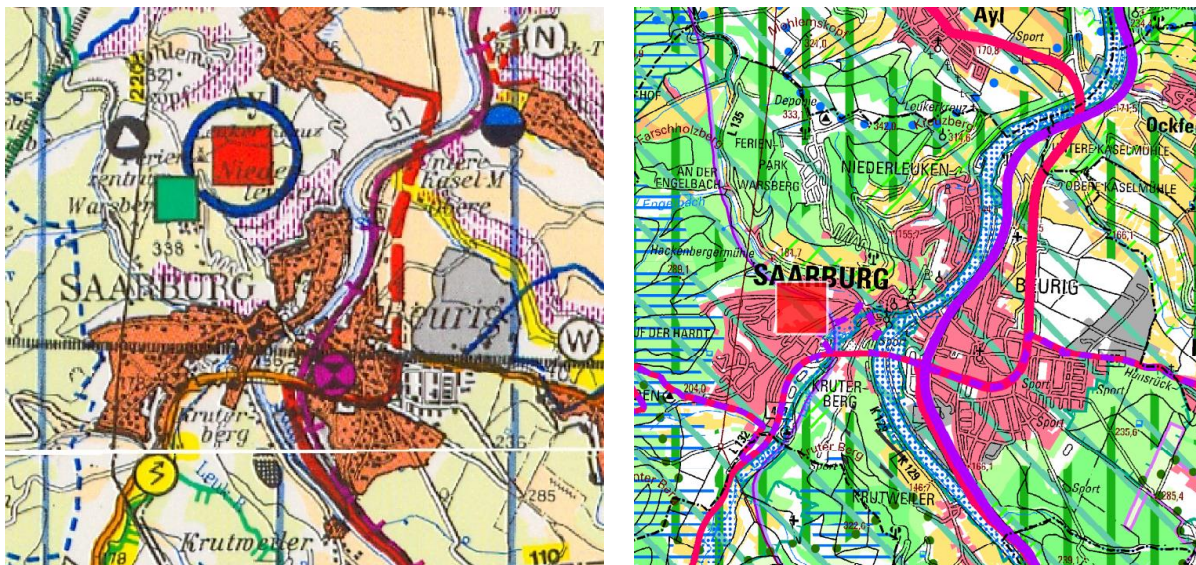
<sup>5</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier (01/2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014; Trier.

Mit der Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan überplant und werden keine neuen gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Durch den Ausschluss von Einzelhandel werden die Flächen einer gewerblichen Entwicklung vorbehalten (s.u.).

## Regionalplan

Im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier 1985 mit der Teilfortschreibung 1995 (RROP) wird die Stadt Saarburg als Mittelzentrum ausgewiesen (Z 2.2.3.6). Zudem wird die Stadt Saarburg als gewerblicher Entwicklungsort ausgewiesen sowie die Funktion eines Gewerbe- und Industriestandortes von regionaler Bedeutung zugewiesen (Z 2.2.2.4). Im RROPE wird Saarburg als Gemeinde mit besonderer Funktion „Gewerbe“ ausgewiesen (Z 40, G 39, G 41). Die Zuweisung als Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung erfolgt ebenso im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans 2014 (Z 62, 63).

Das Plangebiet wird im RROP als Industrie- und Gewerbegebiete, deren Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist, ausgewiesen. Südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze wird eine Richtfunktrasse für RWE und Post dargestellt. Nördlich angrenzend wird ein offen zu haltendes Wiesental ausgewiesen. Im Osten wird ein Wasserschutzgebiet dargestellt, welches zu einem überregionalen Gewinnungsgebiet gehört.



**Abbildung 2:** Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995 / Regionaler Raumordnungsplan Entwurf Trier 2014

Im RROPE wird das Plangebiet als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Zudem wird dem Bereich die Funktion eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus zugewiesen (G 162). Nördlich grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (G 147, G 149) sowie ein regionaler Grünzug (Z 96), der bedeutsame Flächen für den regionalen Biotopverbund beinhaltet, an.

Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes oder der angrenzenden Flächenausweisungen aufgrund der Planänderung zur Steuerung von Nutzungen und der Geräuschkontingentierung sind mit Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die gewerblichen Entwicklungsorte gemäß RROP bzw. die Gemeinden mit der besonderen Funktion „Gewerbe“ gemäß RROPE stellen die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier dar. Gemäß G 40 RROPE erfolgt die Zuweisung an Gemeinden mit einem überörtlichen gewerblichen Flächenbesatz, der im Bestand zu pflegen bzw. weiterzuentwickeln ist bzw. an Gemeinden, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll. Die gewerbliche Flächenvorsorge geht über den Eigenbedarf hinaus und hat gemäß Z 40 RROPE zielgerichtet in diesen Gemeinden zu erfolgen.

In den regionalen gewerblichen Entwicklungsorten sollen gemäß Z 3.1.1.1 RROP die flächenmäßigen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Funktion vorrangig verbessert werden (vgl. auch G 57, Z 63 RROPE). Gemäß Grundsatz 3.1.1.2 soll eine zielgerichtete Flächenvorsorge und Entwicklung zur Sicherung und Entwicklung der wirtschaftlichen Funktion erfolgen und die Gewerbe- und Industriegebiete i.W. für gewerbliche und industrielle Entwicklungen vorgesehen werden.

Gemäß der Erläuterung zu den Grundsätzen und Zielen des RROPE sollen regional bedeutsame Gewerbestandorte ein Flächenangebot von mindestens 20 ha und eine gute verkehrliche Anbindung besitzen. Der RROPE sieht im Grundsatz G 61 für die Gewerbestandorte mit regionaler Bedeutung vorrangig die Ansiedlung mittelständischer Industrie- und Gewerbebetriebe vor. Die Standorte sollen der gewerblich-industriellen Entwicklung vorbehalten und von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden, die auf diesen Flächen auszuschließen sind (vgl. Z 68 RROPE). Im Grundsatz G 88 des RROPE heißt es, dass in überregional und regional sowie überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Durch die geplante Änderung bleiben die Flächen weiterhin einer gewerblichen Entwicklung vorbehalten. Die Steuerung der Art der baulichen Nutzung, insbesondere des Einzelhandels, trägt den Zielen und Grundsätzen zur Vorhaltung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung Rechnung. Der Einzelhandel wird vollständig zur Vorhaltung dieser Flächen für die gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen. Die Vorhaltung eines Flächenangebotes von mindestens 20 ha für die Gewerbe- und Industriegebietsansiedlung ist durch das Zusammenwirken der Flächen der beiden Bebauungspläne „Irscher Straße I“ und „Irscher Straße II“ mit Ausschluss von Einzelhandel in der Stadt Saarburg weiterhin sichergestellt.

## **3.2 Einzelhandel**

Bezüglich der geplanten Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Soweit das LEP IV und der RROP konkurrierende Zielaussagen treffen, wird im Folgenden nur auf die neueren und höherrangigen Ziele des LEP IV eingegangen. Nachfolgend wird weiterhin die Fortschreibung des RROPE abwägend berücksichtigt.

### **3.2.1 Zentralitätsgebot (Z 57 LEP IV)**

*„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne*

*zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“*

Mit der Änderung werden großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

### **3.2.2 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58 LEP IV)**

*„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“*

Die Bestimmung der Sortimente wurde, ebenso wie die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der „Saarburger Liste“ vorgenommen (s. Kap. 3.5).

Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt das Integrationsgebot, indem Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind. Um die Belange bestehender Betriebe mit Einzelhandelsangeboten zu berücksichtigen, z.B. Getränkegroß- und -einzelhandel, werden bestandssichernde Festsetzungen für vorhandene Betriebe aufgenommen.

### **3.2.3 Ergänzungsstandorte (Z 59 LEP IV, G 62 LEP IV, G 87 RROPE)**

*„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“ (Z 59 LEP IV)*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Ergänzungsstandort Irscher Straße zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Daher werden mit der Änderung des Bebauungsplanes großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Zulässig sind lediglich nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Annexhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Zudem wurden bestandssichernde Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO für vorhandene Einzelhandelsbetriebe in den Bebauungsplan aufgenommen.

*„Die innenstadtrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben an Ergänzungsstandorten sollen in der Regel nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> umfassen. Eine verbindliche Begrenzung der absoluten Größenordnung ist bei der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der*

*zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und benachbarter zentraler Orte zu prüfen.“ (G 87 RROPE)*

Mit den Änderung des Bebauungsplanes wird keine verbindliche Festsetzung zu Randsortimenten aufgenommen, da für diese Festsetzung keine hinreichende Rechtsgrundlage besteht. Da Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt werden, kann die vorhabenbezogene Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

### **3.2.4 Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV; G 91 RROPE)**

*„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“ (Z 60 LEP IV)*

*Auch von der Ansiedlung und Erweiterung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung noch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte beeinträchtigt werden. (G 91 RROPE)*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder innenstadtrelevanten Kernsortimenten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des vorhandenen Bestandes, nicht zulässig.

Wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Saarburg, deren Ortsteile oder von Versorgungsbereichen angrenzender Nah- und Mittelzentren sind aufgrund der Festsetzungen nicht zu erwarten.

### **3.2.5 Agglomerationsverbot (Z 61 LEP IV)**

*„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbeschränkungen entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).*

*Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“*

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Eine Entwicklung von Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist somit nach der Änderung nicht mehr möglich. Lediglich die im Bestand vorhandenen Einzelhandelsnutzungen erhalten einen erweiterten Bestandsschutz, um die privaten Belange hinsichtlich des Fortbestandes der Nutzungen sowie möglicher Erweiterungen zu berücksichtigen.

### 3.2.6 Kommunale Einzelhandelskonzepte (Z 89 RROPE)

„Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, der Ergänzungsstandorte und der Sortimentslisten ist zu begründen. Dazu sind in der Regel kommunale Einzelhandelskonzepte (EHK) zu erstellen“.

Für die Stadt Saarburg wurde ein Einzelhandelskonzept erstellt, in dem die Belange berücksichtigt werden (vgl. Kap. I 3.5).

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 wird der Bereich des Plangebietes „Irscher Straße“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Süden des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2003) als randliche Eingrünung zwischen der B 407 und den Gewerbeflächen eine Fläche für „Gehölze und Vorwald“ dargestellt.

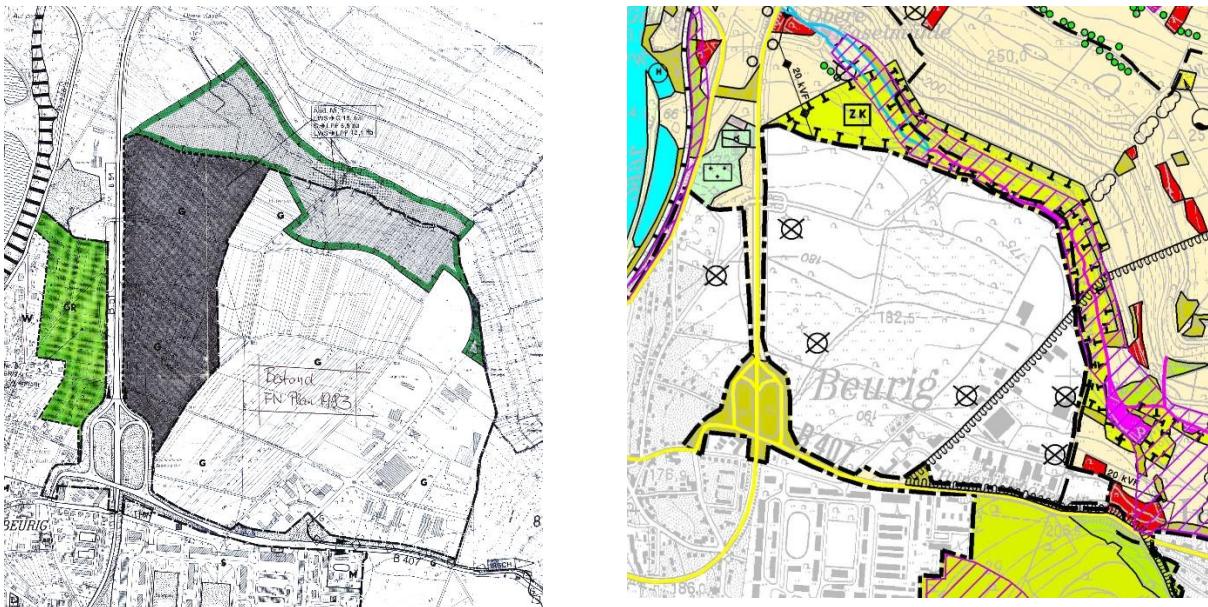


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (rechts: 1. Fortschreibung, links: mit integriertem Landschaftsplan)

Zudem wird ein Wasserschutzgebiet dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes i.S.d. § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt.

### 3.4 Bestehendes Baurecht

#### 3.4.1 Bebauungspläne im Plangebiet

Der Bebauungsplan „Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“ erlangte am 24.04.1971 Rechtskraft und wurde am 24.06.1992 neu bekannt gemacht. Mit Rechtskraft vom 08.04.1971 liegt im Südwesten eine 1. Änderung vor. Für den Bebauungsplan „Irscher Straße I“ ist die BauNVO von 1968 anzuwenden.

Der Bebauungsplan „Irscher Straße II“ überplant im Nordwesten einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“. Dieser Teilabschnitt wird nachfolgend nicht beschrieben.

Im Süden des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ ist ein Gewerbegebiet und daran nördlich anschließend ein Industriegebiet festgesetzt. Textliche Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Auf Grundlage der für den Bebauungsplan gültigen BauNVO 1968 sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (1968) „Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen“ nur in Sondergebieten zulässig sind, sind in Gewerbe- bzw. Industriegebieten klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme dieser Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig.



**Abbildung 4:** Bebauungsplan „Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“ (links) sowie 1. (Teil-)Änderung (rechts)

Es wird eine Grundstücksgröße mit 3.000 m<sup>2</sup> Mindestgröße festgesetzt. Innerhalb der entlang der B 407 festgesetzten „Schutzfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauGB „die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung“ – dies würde derzeit § 9 Abs. 10 BauGB entsprechen), die als private Grünfläche mit Anpflanzungen festgesetzt ist, sind ausnahmsweise Gebäude zulässig, wenn von diesen keine Emissionen zu erwarten sind bzw. diese Emissionen anderer Emissionsquellen abschirmen können. Weiterhin

können Warenlager in korrekter Stapelung, die nicht verunstaltend wirken, als Ausnahme zugelassen werden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden private Grünflächen mit Anpflanzungen festgesetzt. Zwischen den Baugrenzen und den Straßenverkehrsflächen werden innerhalb der Baugebiete private Grünflächen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellung der privaten Grünflächen innerhalb der Baugebiete in der Plankarte lediglich dazu dient, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie ggf. deren Bepflanzung zu kennzeichnen. Diese Flächen sind somit Bestandteil des Gewerbe- bzw. Industriegebietes. Eine entsprechende Darstellung findet sich auch in der Legende, in der die bebaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen grau gekennzeichnet sind.

In den Gewerbegebieten werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 sowie max. III Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung in den Industriegebieten ist mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 9,0 zulässig. Im Gegensatz zur derzeit gültigen BauNVO sind aufgrund der damals anzuwendenden BauNVO 1968 Nebenanlagen sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen innerhalb der nach Landesrecht zulässigen Abstandsflächen nicht auf die GRZ anzurechnen. Entgegen der heute gültigen BauNVO sind auf die Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen mit anzurechnen.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet werden Unterteilungen mit begrünten Verkehrsinseln festgesetzt.

Entlang der B 407 werden öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung, ein Fußweg innerhalb dieser Grünflächen sowie eine Fläche für eine Bushaltestelle, eine Trafostation und Straßenverkehrsflächen im Bereich der B 407 festgesetzt. Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind Wirtschaftswege festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Irscher Straße I“ werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans verdrängt. Die zweite Änderung des Bebauungsplans erfolgt als selbstständige Planänderung und ist ohne den Ursprungsbebauungsplan lesbar.

### **3.4.2 Bebauungspläne in der Umgebung**

#### **Irscher Straße II**

Der Bebauungsplan „Irscher Straße II“ umfasst die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen bis zu B 51.

Dieser überplant im Nordwesten einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“.

Der Bebauungsplan „Irscher Straße II“ mit Rechtskraft vom 15.07.2006 setzt im Westen und Süden des Plangebietes Gewerbegebiete und im Osten und Norden sowie in der Mitte Industriegebiete fest.

Einzelhandel wird bis auf die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis 200 qm Verkaufsfläche ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für



Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Gewerbegebiet mit Mindestabständen zur Bundesstraße und den Industriegebieten als allgemein zulässig festgesetzt.

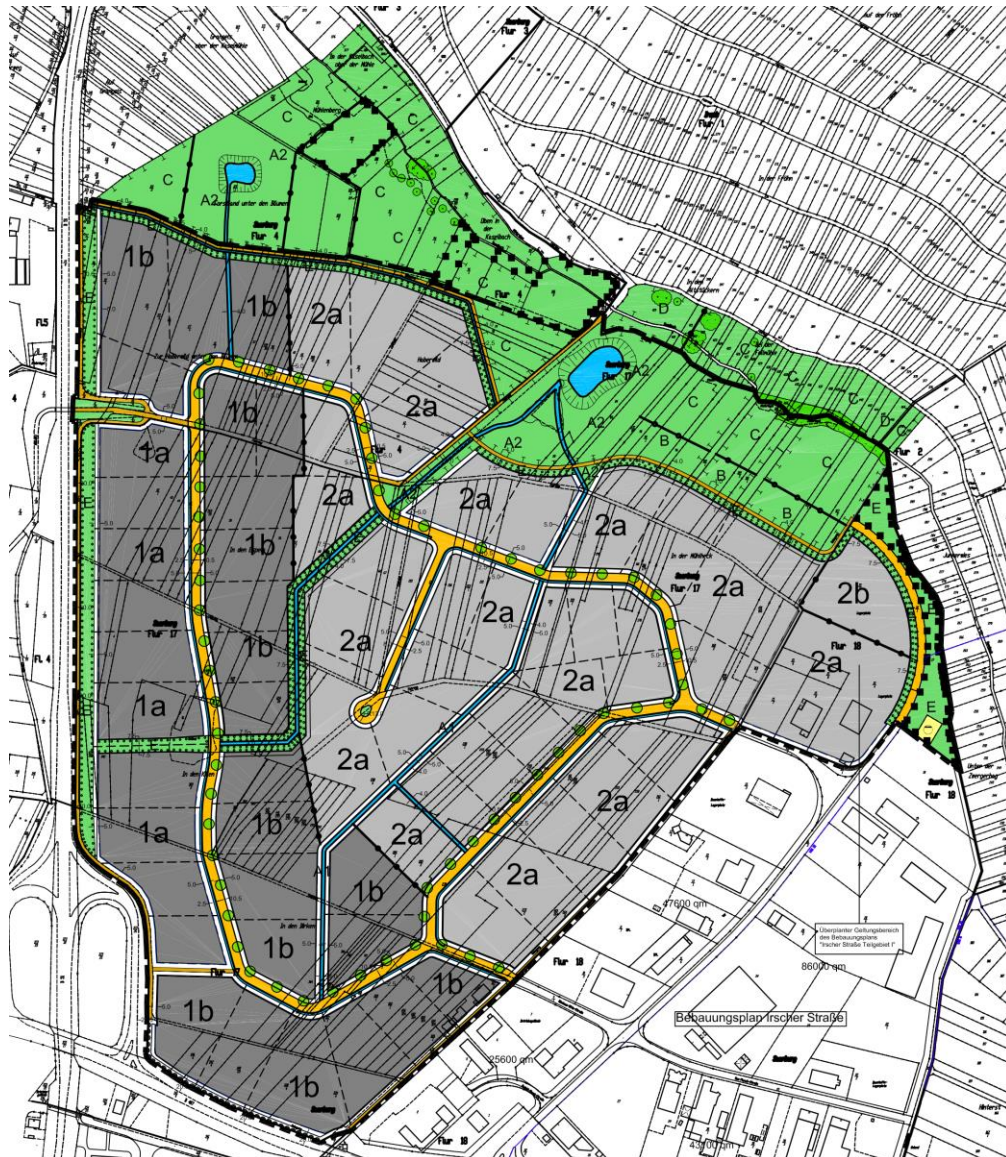


Abbildung 5: Bebauungsplan „Irscher Straße II“

Im Bebauungsplan wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt, nach der im Ordnungsbereich 1 (a und b) in den Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die ausschließlich zur Tageszeit produzieren. In den Industriegebieten sind im Bereich der Ordnungsziffer 2b nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in der Nacht 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreitet, die Produktion ist innerhalb des Betriebsgebäudes durchzuführen. Für den Ordnungsbereich 2a sind keine Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Darlegung in der Begründung des Bebauungsplans sowie den Erläuterungen in der schalltechnischen Untersuchung wäre davon auszugehen, dass eigentlich der Ordnungsbereich 2a anstatt 2b gemeint war. **Quartier de Lattre**



Abbildung 6: Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“

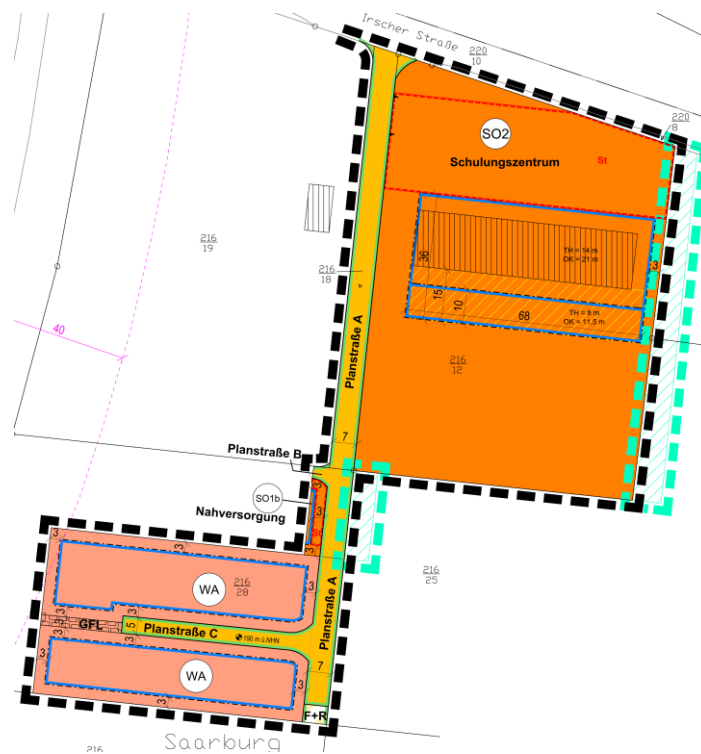


Abbildung 7: Bebauungsplan "Quartier de Lattre, Teil II"

Südlich des Plangebiets und der B 407 befindet sich der Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ (Rechtskraft 11.01.2018). In diesem sind zur Sicherstellung der Nahversorgung ein Sondergebiet „Nahversorgung“ sowie zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes ein Sondergebiet „Schulungszentrum“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird teilweise durch den Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil II“ im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie der Planstraße A überplant. Die Planstraße A wurde auf die vollzogene Grundstücksteilung angepasst und um 7 m nach Westen verschoben. Das Sondergebiet „Schulungszentrum“ wurde um die bisher als Planstraße A festgesetzte Fläche erweitert und die Baugrenze für mögliche Erweiterungen nach Süden vergrößert.

Südlich besteht weiterhin der Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil III“. Der Bebauungsplan setzt innerhalb eines 4,4 ha großen Teilbereiches der ehemaligen Kaserne überwiegend allgemeine Wohngebiete für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten fest. Im Süden ist die Festsetzung eines Mischgebietes zur Umnutzung des ehemaligen Küchenhauses vorgesehen.



Abbildung 8: **Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil III“ (Stand: Satzungsfassung)**

## Oberste Taubhausflur

Westlich der Anschlussstelle B 407 / B 51 werden im Bebauungsplan „Oberste Taubhausflur“ sowie dessen 1. Änderung allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen II-geschossigen Bebauung festgesetzt.



Abbildung 9: Bebauungsplan „Oberste Taubhausflur“ (links) und 1. Änderung (rechts)

## 3.5 Informelle Planungen

### Stadtentwicklungskonzept

Gemäß Stadtentwicklungskonzept, das vom Stadtrat der Stadt Saarburg als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, sind die zentralen Einzelhandelsentwicklungsstandorte in Saarburg das Stadtzentrum / die Altstadt, der Ortskern von Beurig, das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Leukbachtal sowie ein Nahversorgungsstandort in der ehemaligen Kaserne „Quartier de Lattre“.

Im Stadtentwicklungskonzept 2020 werden als Standort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten die Gewerbegebiete Irscher Straße I und II benannt. Insbesondere kommen zur Ansiedlung die Bereiche angrenzend an die Zufahrt der B 407 in Betracht. Dieses Standortkonzept soll zusammen mit einem mit der Landesplanung abgestimmten Einzelhandelskonzept die Grundlage zur Ausweisung von Ergänzungsstandorten nach LEP IV bilden.

Mit der Änderung der Bebauungspläne „Irscher Straße I“ und „Irscher Straße II“ werden die Ziele des Standortkonzeptes (insbesondere für den nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel) unter Konkretisierungen im Einzelhandelskonzept berücksichtigt und die Entwicklung als Ergänzungsstandort auf einen Teilbereich des Gewerbegebietes „Irscher Straße II“ gelenkt.

## Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier de Lattre“

Der städtische Rahmenplan von 2017 für die Nachnutzung der ehemaligen französischen Kaserne sieht im nördlichen Teil des Gebietes einen Erhalt der Bestandsgebäude vor. Daran südlich angrenzend einzelne Zeilen- und Punktbauten, teilweise mit geschlossener Blockrandbebauung. Im zentralen Bereich wird es künftig eine größere, zusammenhängende Grün- und Freifläche geben. An der südlichen Grenze der ehemaligen Kaserne sollen kleinteilige Strukturen einen offenen Übergang zum Freiraum gestalten. Das Quartier wird künftig in erster Linie dem Wohnen dienen.



Abbildung 10: Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier de Lattre“ (05/2017)<sup>6</sup>

## Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>7</sup> der Stadt Saarburg wurde vom Stadtrat am 12.06.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Ein Leitziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung stellt die Wahrung der mittelzentralen Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde bzw. das Marktgebiet der Stadt Saarburg

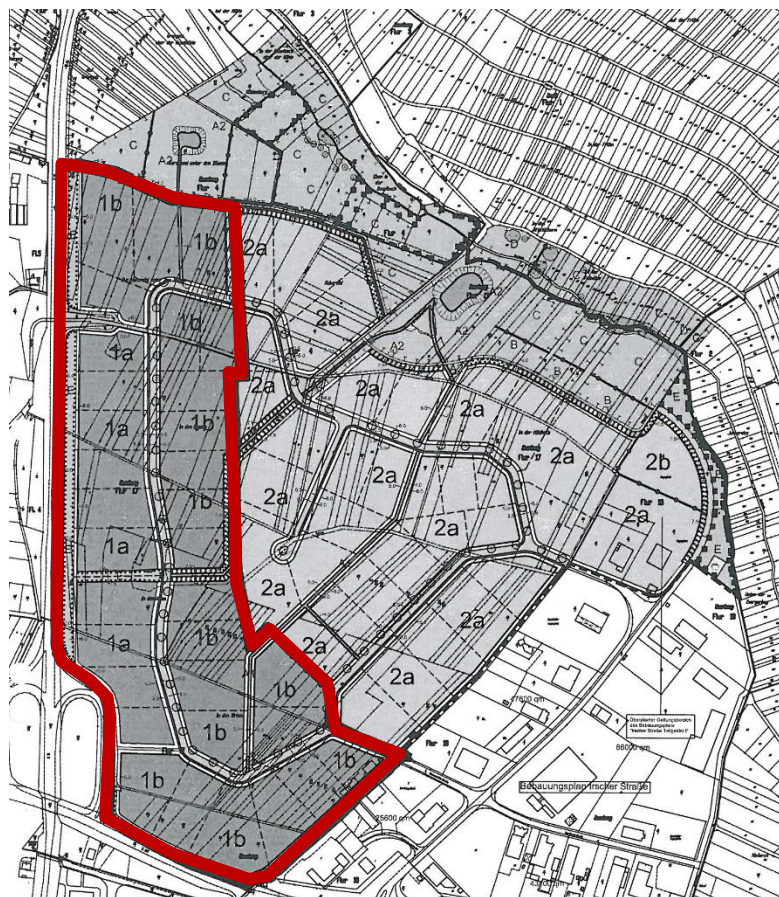
<sup>6</sup> Arbeitsgemeinschaft: Heinrich Lessing Architekt BDA Mainz, Marcus Rommel Architekten BDA, Stuttgart / Trier, Bierbaum Aichele Landschaftsarchitekten Mainz, 18.05.2017.

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung (Juni 2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln.

(Mittelbereich) dar. Als Entwicklungsziel soll die Konzentration der Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Im Einzelhandelskonzept wird zunächst empfohlen, für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten das unmittelbare Umfeld bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe, insbesondere im Gewerbegebiet „Irscher Straße I“, vorzusehen. Sollten diese Flächen nicht den erforderlichen Flächenpotentialen oder den Standortanforderungen genügen, können die der B 407 zugewandten Teilgebiete des Gewerbegebietes „Irscher Straße II“ (in Verlängerung der Nikolaus-Otto-Straße) vorgesehen werden. Ergänzend wurde gemäß Stadtratsbeschluss am 12.06.2013 ein Ergänzungsstandort zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als Anlage zum Einzelhandelskonzept beschlossen. Der Ergänzungsstandort umfasst die Baugebiete mit der Zuordnungsziffer 1a und 1b des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Irscher Straße II“ (Rechtskraft vom 15.07.2006), insbesondere aufgrund der Orientierung in Richtung B 51.

In der „Saarburger Liste“ erfolgt die Zuordnung der nahversorgungs-, innenstadt- sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente.



**Abbildung 11:** Abgrenzung des Standortes für den großflächigen, nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel gemäß Stadtratsbeschluss zum Einzelhandelskonzept (12.06.2013)

Gemäß Einzelhandelskonzept sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sie ein innenstadt- oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment besitzen.

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur noch für städtebaulich integrierte Standorte vorgesehen, sofern diese der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche besitzen.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ sowie der ebenfalls laufenden Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße II“ werden die Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes und des Stadtratsbeschlusses zur Konzentration des großflächigen, nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandels auf Teilbereiche der Gewerbe- und Industriegebiete umgesetzt. Ebenso werden zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.

### Sanierungsgebiet „Kaserne de Lattre“

Südlich der B 407 grenzt das vom Stadtrat der Stadt Saarburg in seiner Sitzung am 17.09.2015 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Kaserne de Lattre“ an. Der Bereich der ehemaligen französischen Liegenschaft soll durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu einem gemischt genutzten Quartier, vorrangig jedoch Wohnquartier, aufgewertet und umgestaltet werden.



Abbildung 12: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Quartier de Lattre“

## 3.6 Fachplanungen und Fachbelange

### 3.6.1 Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Der Streckenabschnitt der B 407 befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)<sup>8</sup> ist von Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von Hochbauten, baulichen Anlagen mit Zufahrten / Zugängen zur Bundesstraße und Aufschüttungen / Abgrabungen mit größerem Umfang ( $\geq 100 \text{ m}^3$ ) verboten.

Im Abstand von 20 - 40 m zum äußeren Fahrbahnrand befindet sich die Baubeschränkungszone. In dieser ist bei Baugenehmigungsverfahren oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungsverfahren die Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde erforderlich.

Bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden diese Zonen berücksichtigt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Irscher Straße I“ wurden die Baugrenzen in einem Abstand von ca. 40 m zur B 407 festgesetzt.

### 3.6.2 Wasserschutzgebiete

Die östlichen Flächen des Plangebietes liegen teilweise innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Irsch Unterster Bruch“, Nr. 461, Schutzzone III .

Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Ge- und Verbote der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen sind zulässig, sofern Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind. Gemäß der Verordnung sind beispielsweise Tankstellen oder Abfallbehandlungsanlagen verboten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Schutzgebietes nicht berührt.

### 3.6.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück, ist aufgrund der Lage in einem rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch nicht Bestandteil dessen.

Südlich angrenzend an die B 407 befindet sich das FFH-Gebiet „Serriger Bachtal und Leuk und Saar“ (Nr. 6405-303), welches gemäß LEP IV und Darstellung im RROPE zum landesweiten Biotopverbund gehört.

Nördlich und östlich des Bebauungsplanes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

---

<sup>8</sup> Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).



### 3.6.4 Landschaftsplanung

In den derzeit gültigen Flächennutzungsplan wurde der Landschaftsplan 2003 integriert (vgl. Kap. 3.3). Im Jahr 2017 wurde der Ortslandschaftsplan für die Stadt Saarburg erstellt (vgl. Kap. II 1.2). Eine Darstellung und Berücksichtigung der vorliegenden Planungen erfolgt im Umweltbericht.

### 3.6.5 Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel

Im Plangebiet befindet sich die derzeit nicht als altlastverdächtig bewertete Ablagerungsstelle Nr. 235051118-0213 im Bereich der Flurstücke 18, 19, 20/1, 20/3 und 20/6.

Im Bereich der Flurstücke 22/3 und 22/4 befindet sich eine weitere, derzeit nicht als altlastverdächtig bewertete Ablagerungsstelle.

## 4 Planungskonzeption

Planerische Grundlage sowohl für die Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ als auch die Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße II“, die zeitgleich betrieben wird, sind insbesondere die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sowie die Zonierung der Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der Betriebe und den zulässigen Emissionen.

### 4.1 Nutzungszonierung

Das städtebauliche Konzept sieht für die Änderungen der beiden oben genannten Bebauungspläne eine Gesamtzonierung der Gewerbe- und Industriegebiete vor. Mittels Nutzungssteuerung und Abstandszonierung soll zum Schutz störempfindlicher bestehender Nutzungen in der Umgebung sowie der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Kaserne „Quartier de Lattre“ beigetragen werden.

Entsprechend sollen entlang der Bundesstraßen B 51 sowie B 407 gestufte Übergänge zu angrenzenden störempfindlichen Nutzungen geschaffen werden.

Teile der bislang als Industriegebiet festgesetzten Baugebiete werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Der vorhandene Bestand ist in diesen Gebieten weiterhin zulässig und die Neuansiedlung erheblich belästigender Nutzungen wird auf andere Bereiche gelenkt. Zudem wird ein weiterer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen im Süden geschaffen sowie die Ausrichtung des Plangebietes stärker auf die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Unternehmen gelenkt.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der erstmals festgesetzt. Die Entwicklung des Einzelhandels wird dahingehend gesteuert, dass zum Schutz und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Saarburg nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sollen räumlich auf den Ergänzungsstandort gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Einzelhandelskonzept konzentriert werden. Daher wird bis auf einen Teilbereich im Bestand nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Mit diesen Ausschlüssen wird die Entwicklung zur Vorhaltung der Gewerbe- und

Industriegebiete für Handwerksbetriebe, produzierende und weiterverarbeitendes Gewerbe unterstützt. Aufgrund dessen sollen auch Bordelle / bordellartige Betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Ausnahme: bestehende Vergnügungsstätte (Tanzlokal „Tenne“) im Zufahrtbereich der Industriestraße) ausgeschlossen werden.

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Einzelhandel erfolgen bestandssichernde Festsetzungen.

Insbesondere für Handwerksbetriebe sowie kleinere und mittlere Unternehmen ist oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig. Daher wird für das Plangebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen aufrechterhalten.

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung werden die Baugebiete anhand des Störungsgrades der Nutzungen aufgrund von Lärm- und sonstiger Emissionen gegliedert, eingeschränkt sowie eine Abstandszonierung durch den Ausschluss und die Zulässigkeit nach dem Abstandserlass NRW getroffen.

#### **4.2 Äußere Anbindung / innere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist weiterhin über die bestehenden Verkehrsflächen geplant.

Im Plangebiet werden die Verkehrsflächen, bis auf die darin festgesetzten öffentlichen Grünflächen, entsprechend dem gebauten Bestand übernommen. Dieser entspricht in weiten Teilen der Planung, weicht jedoch insbesondere im Anschlussbereich an die B 407 von der ursprünglichen Planung ab. Hier wird lediglich der Bestand nachvollzogen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird um einen Mitfahrerparkplatz an der B 407 ergänzt. Hier ist die Errichtung eines Mitfahrerparkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen durch den Landesbetrieb Mobilität (LBM) vorgesehen.

#### **4.3 Grün- / Freiraumstruktur**

Die Grün- und Freiraumstrukturen sollen überwiegend nicht verändert werden.

Es erfolgen Anpassungen der ursprünglichen Festsetzungen in der Plandarstellung. So werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen als Baugebiete festgesetzt und nicht als private Grünflächen (s. Kap. I 3.4). Die Anpflanzungen in den Baugebieten werden ebenso als Gewerbegebiete festgesetzt und mit einer Anpflanzfestsetzung überlagert.

Der Schutzstreifen parallel zur B 407 wird bei der Änderung des Bebauungsplanes auf ein Maß von 5 m reduziert und umfasst somit nicht mehr die bisherige Breite der Baubeschränkungszone. Die Beibehaltung der bisherigen Breite wird nicht mehr als erforderlich erachtet, da durch die Entwicklung der ehem. französischen Kaserne als neues, gemischt genutztes Quartier der Siedlungsrand Beurigs langfristig nach Osten verschoben wird. Das Gewerbegebiet Irscher Straße I grenzt somit im Süden nicht mehr gänzlich an Außenbereichsflächen. Eine randliche Eingrünung nach Süden in der bisherigen Breite ist nicht länger erforderlich und kann daher reduziert werden. Mit der reduzierten Breite kann auch weiterhin eine randliche Abschirmung gewerblicher Bauten erreicht werden.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen erfolgt eine Anpassung an den Bestand und es sollen keine differenzierten Festsetzungen, z.B. mit begrünten Straßenmittelinseln, getroffen werden.

Im Plangebiet entfällt eine öffentliche Grünfläche zugunsten eines Mitfahrerparkplatzes, der begrünt werden soll.

#### **4.4 Planungs- und Standortalternativen**

Da es sich bei dem Plangebiet um die Überplanung / Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere zur planungsrechtlichen Steuerung von Nutzungen handelt, ist das Plangebiet lagemäßig festgelegt.

Standortalternativen hinsichtlich der Gewerbe- und Industriegebiete bestehen für die Stadt Saarburg nicht, da dieser Standort den wesentlichen Entwicklungsbereich mit gewerblichen und industriellen Flächen für die Stadt Saarburg darstellt.

### **5 Planinhalte**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Nutzungszonierung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in weiten Teilen des Plangebietes ein Industriegebiet und in den Teilen zwischen B 407 und Max-Planck-Straße / Industriestraße ein Gewerbegebiet fest. Unter Berücksichtigung der in Kap. I 1.2 genannten Ziele und Zwecke der Planung werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nur noch im Nordosten ein Industriegebiet und im überwiegenden Teil ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet berücksichtigt die bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Die Änderung betrifft i.W. Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die auch im Gewerbegebiet zulässig wären. Lediglich für die im Nordosten bestehenden Nutzungen einer Eisenbiegerei und eines Baustoffrecycling- und Handelsunternehmens wird das festgesetzte Industriegebiet beibehalten. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich ein größerer Abstand des Industriegebiets zu bestehenden und geplanten störepfindlichen Nutzungen südlich des Plangebietes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Flst. 14/1, Flur 18 Bestandteil der geplanten Straßenverkehrsfläche (Industriestraße). Aufgrund der Änderung im Ausbau der Erschließungsstraße und des privaten Eigentums an diesem Flurstück wird es nun in das Industriegebiet (mit Fortsetzung des Industriegebietes im Bebauungsplan „Irscher Straße II“) aufgenommen.

Im Plangebiet wird das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE 1.1 bis GE 1.2 untergegliedert. Die Unterteilung erfolgt aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zur Art (i.W. Einzelhandel) und zum Maß der baulichen Nutzung.

##### Einzelhandel

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und innenstadtrelevanten Sortimenten sowie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten trägt neben dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Beeinträchtigungen

und der Steuerung von Einzelhandel (gemäß Einzelhandelskonzept) auch der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Rechnung. Aus diesem Grund wird auch der nicht-innenstadtrelevante Einzelhandel in den Gewerbegebieten GE 1.2 und den Industriegebieten ausgeschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf Grundlage der BauNVO 1968 Einzelhandelsbetriebe (klein- und großflächig) mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Einzelhandel sowie in Teilbereichen nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel (großflächig) ausgeschlossen. Weitergehend ist lediglich Annexhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1.1 ist mit der Änderung nicht-großflächiger nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel zulässig. Die Zulässigkeit erfolgt vor dem Hintergrund, dass mit den Plangebieten „Irscher Straße I“ und „Irscher Straße II“ ein großer Gewerbe- und Industriestandort entwickelt wird mit Ausschluss von Einzelhandel im überwiegenden Teil des Gebietes zur Vorhaltung für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, der Lenkung von großflächigem nicht-innenstadtrelevantem Einzelhandel auf den Ergänzungsstandort sowie der Berücksichtigung des Bestandes mit teilweise nicht-großflächigem nicht-innenstadtrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet GE 1.1 im Bereich Irscher Straße I.

Mit der Zulässigkeit von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten werden auch nahversorgungs- und innenstadtrelevante Randsortimente zulässig sein. Für die Beschränkung der Randsortimente besteht bauplanungsrechtlich keine hinreichende Rechtsgrundlage, weshalb auf eine Festsetzung verzichtet wird. Eine Beschränkung wird zudem als nicht erforderlich angesehen, da Randsortimente, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind, eine gewisse Beziehung oder Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortimentes aufweisen, und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente darstellen.<sup>9</sup> Randsortimente könnten nur im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben ein umfangreiches Ausmaß erreichen und zu negativen Auswirkungen führen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet jedoch nicht zulässig.

Untergeordnete, unselbstständige Direktverkaufsstellen mit einem nicht-innenstadtrelevanten Kernsortiment sind im „räumlichen und sachlichen Zusammenhang“ mit den im Plangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Vermarktung eigener Produkte (sogenannter „Annexhandel“) im gesamten Plangebiet zulässig, da diese der Zielsetzung der Förderung von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben nicht entgegenstehen.

### Bestandsichernde Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich einzelne Einzelhandelsnutzungen, die nach der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig wären. Zur Sicherung dieser Nutzungen über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Änderungen, Nutzungsänderungen, Erweiterungen und Erneuerungen im Einzelfall nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

---

<sup>9</sup> Kuschnerus et al. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn – S. 39.

Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz des Kfz-Handels ermöglicht Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Kfz-Handelsbetriebs. Im Bestand besitzt der Kfz-Handel ca. 250 qm Verkaufsfläche für die Ausstellungshalle innerhalb des Gebäudes. Außerhalb des Gebäudes werden weitere Flächen zur Ausstellung von Fahrzeugen genutzt (ca. 1.600 qm). Im Bestand bestehen zusätzliche versiegelte Grundstücksfreiflächen, die vorrangig als Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie zum Abstellen von Werkstattfahrzeugen genutzt werden (ca. 1.150 qm). Mit der Festsetzung sind Erweiterungen der Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, diese dürfen 3.000 qm jedoch nicht überschreiten. Die zulässige Erweiterung auf eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 3.000 qm stellt damit eine Nutzung der bereits im Bestand versiegelten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsfläche dar.

Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz des Fleischereifachverkaufs mit Imbiss ermöglicht Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Betriebes (ca. 175 qm Verkaufsladen mit Imbiss) – auch vor dem Hintergrund der Versorgung der Beschäftigten im Gewerbe- und Industriegebiet. Zudem ermöglicht sie Erweiterungen der Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 200 qm. Somit sind lediglich kleinere Erweiterungen des Bestandes möglich, um negative Effekte auf die Nahversorgungsstandorte und die Innenstadt Saarburgs zu vermeiden.

Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz des Getränkehandels ermöglicht lediglich Erneuerungen und Änderungen des Getränkehandels. Erweiterungen der Verkaufsfläche des vorhandenen Getränkehandels sind nicht zulässig, um negative Effekte auf die Nahversorgung in der Innenstadt Saarburgs zu vermeiden.

Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz des Fachmarktes für Bau-, Garten-, Landwirtschafts- und Heimwerkerbedarf, Brennstoffe und Tierbedarf/-nahrung (Raiffeisenmarkt) ermöglicht Erneuerungen und Änderungen des bestehenden Betriebes. Erweiterungen des Betriebes sind zulässig, jedoch auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Die Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Betriebes darf durch Erweiterungen maximal 1.000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten, wodurch auch die teilweise zentrenrelevanten Sortimente auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Die getroffene Festsetzung sichert die im Bestand im Gebäude und auf den davorliegenden Grundstücksflächen vorhandene Verkaufsfläche und bietet darüber hinaus geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

Durch die Festsetzungen zu Verkaufsflächen, insbesondere für den Kfz-Handel und den Fachmarkt, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten. Bei beiden Sortimenten handelt es sich im Wesentlichen um nicht-innenstadtrelevante Sortimente, so dass Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Saarburg als auch anderer Gemeinden nicht zu erwarten sind. Auch sind wesentliche schädliche Auswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie infrastrukturelle, verkehrliche und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten, da durch die Festsetzungen weitestgehend der faktisch vorhandene Bestand gesichert wird und keine zusätzlichen Verkaufsstätten entstehen. Eine ähnliche Einschätzung ist auch hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt anzusetzen, denn durch die zulässigen Erweiterungen ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, wie bspw. Versiegelungen, da diese bereits nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Grundflächenzahl zulässig waren.

### Sortimentsliste

Um den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende Sortimentsdifferenzierungen in den Festsetzungen aufnehmen zu können, ist die Saarburger Sortimentsliste<sup>10</sup> Bestandteil der Festsetzungen. Diese benennt abschließend die nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Saarburg (vgl. Kap. I 3.5).

### Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, Vergnügungsstätten und Tankstellen

In Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Irscher Straße werden Vergnügungsstätten bestimmter Nutzungstypen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt insbesondere für die Betriebe, die der beabsichtigten städtebaulichen Zielrichtung und dem angestrebten Nutzungszweck nicht entsprechen und insbesondere zu hohem Flächenverbrauch (Vorhaltung für gewerbliche und industrielle Nutzungen), einer nicht beabsichtigten städtebaulichen Prägung des Gebietes – mögliche Trading-Down-Effekte und negative Auswirkungen auf das Umfeld und die Attraktivität des Gewerbe- und Industriegebietes – oder einen Imageverlust führen können. Zudem sind einige dieser Nutzungen dazu geeignet, einen erheblichen Publikumsverkehr im Nachtzeitraum zu erzeugen und insofern mit dem Schutz der geplanten benachbarten wohnbaulichen Entwicklung und der Geräuschkontingentierung i.d.R. nicht vereinbar.

Im Gewerbegebiet GE 1.1 ist damit die bestehende Vergnügungsstätte (Tanzlokal) weiterhin ausnahmsweise zulässig.

### Gliederung der Baugebiete und Ausschluss von Betrieben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Seveso-III-Richtlinie

Die Zulässigkeit von Betrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten wird aufgrund ihrer Störfallrelevanz zusätzlich gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz und Seveso-III-Richtlinie gegliedert. Grundlage für die Gliederung ist die 12. BImSchV<sup>11</sup> und der Achtungsabstand nach KAS-18 (Kommission für Anlagensicherheit)<sup>12</sup>. Auf Grundlage der KAS-18 wurden die Teilbereiche A (bis 200 m), B (200 bis 500 m) und C (mehr als 500 m) gebildet. Die Achtungsabstände beziehen sich auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets. Maßgeblich sind hier die angrenzenden Bundesstraßen und vorsorglich der geplante Ergänzungsstandort für Einzelhandel im westlich angrenzenden Gebiet „Irscher Straße II“. Bezüglich der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet, insbesondere Einzelhandel, sind die Anforderungen an den Störfallschutz bereits durch das BImSchG hinreichend sichergestellt. Auf Grundlage der KAS-18 wurden die Teilbereiche hinsichtlich der Betriebsarten und der vorhandenen Stoffe gegliedert. Demnach sind in Teilbereich A diejenigen Anlagen und Stoffe unzulässig, die den Abstandsklassen I bis IV gemäß Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind. In Teilbereich B sind diejenigen Anlagen und Stoffe unzulässig, die den Abstandsklassen II bis IV gemäß Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind. In Teilbereich C sind diejenigen Anlagen und Stoffe unzulässig, die den Abstandsklassen III bis IV

<sup>10</sup> BBE Handelsberatung (Juni 2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln.

<sup>11</sup> 12. BImSchV, Stand: 15.03.2017.

<sup>12</sup> Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG", KAS-18, verabschiedet im November 2010.

gemäß Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklassen I bis IV ist dann möglich, wenn aufgrund von baulichen oder technischen Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten / Nutzungen ausreichend ist. Die vorliegende Gliederung des Leitfadens KAS-18 stellt einen wirksamen Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen in der Plangebietsumgebung dar.

#### Gliederung der Baugebiete und Ausschluss von Betrieben nach Abstandserlass NRW

Weiterhin werden auf Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007<sup>13</sup> zum Schutz der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Mischnutzungen westlich des Plangebietes und Mischnutzungen südlich des Plangebietes) sowie der geplanten Wohnbebauung auf dem südlich angrenzenden ehemaligen Kasernengelände vor Emissionen (insbesondere Staub oder Gerüche) von gewerblichen Nutzungen die allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen weitergehend eingeschränkt.

Der Abstandserlass stuft Betriebstypen nach Ihrem Emissionsverhalten in Abstandsklassen ein. Das Emissionsverhalten umfasst grundsätzlich alle Arten von Emissionen, z. B. Lärm, Staub, Schadstoffe, Gerüche etc.

Durch die vorliegende Gliederung und Beschränkung des Baugebietes nach dem Abstandserlass wird ein wirksamer Schutz vor störenden Emissionen der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes festgesetzt.

Im Gewerbegebiet werden die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden können. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird mit den nach den Abstandsklassen V bis VII allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Betrieben gewahrt. Die im Plangebiet bereits ansässigen und in einem kleinteiligen lokalen Gewerbegebiet typischerweise anzutreffenden Produktions- und Handwerksbetriebe sind nach der Festsetzung im überwiegenden Teil des Plangebietes allgemein zulässig. Unabhängig von den festgesetzten Nutzungsausschlüssen nach den Abstandsklassen ist selbstverständlich zu prüfen, ob die Betriebe aufgrund ihres Störgrades in einem Gewerbebetrieb zulässig sind.

Im Industriegebiet beschränkt sich der Ausschluss auf die Abstandsklassen I und II. Dies betrifft i. W. Anlagen wie Großkraftwerke oder Anlage aus dem Bereich der Schwerindustrie, deren Ansiedlung im Plangebiet ohnehin nicht zu erwarten ist. Die Zweckbestimmung des Industriegebietes wird dennoch gewahrt, da im weit überwiegenden Teil erheblich belästigende Betriebe der Abstandsklasse V allgemein zulässig und die Betriebe der Abstandsklassen III und IV ausnahmsweise zulässig sind.

Die nach der Differenzierung gemäß Abstandserlass ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen können zugelassen werden, wenn die ergänzend festgesetzten Emissionskontingente eingehalten und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch andere Immissionen wie Staub, Gerüche, Erschütterungen oder ähnliches durch den jeweiligen Betrieb auf die schutzbedürftigen Nutzungen südlich der B 407 hervorgerufen werden. Die Kontingentierung stellt insofern keine

---

<sup>13</sup> Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1.

eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung dar, sondern dient der Beurteilung der zulässigen Ausnahmen.

Bei dem im Gewerbe- und Industriegebiet Irscher Straße zu erwartenden Ansiedlungsgeschehen ist davon auszugehen, dass i. d. R. die Lärmemissionen für die Beurteilung der Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen maßgeblich sind. Diese werden durch die ergänzende Kontingentierung wirksam gesteuert. Einerseits ist sichergestellt, dass auch in der Summe der Emissionen aller Betriebe keine Richtwertüberschreitungen in der Umgebung hervorgerufen werden. Andererseits wird das Nutzungsspektrum im Gewerbe- und Industriegebiet nicht übermäßig beschränkt, da die Emissionskontingente am Tag weitgehend den Anhaltswerten der DIN 18005 für uneingeschränkte Gebiete entsprechen. Lediglich im Fall des Nachtbetriebs ergeben sich weitergehende Einschränkungen, die aber für die vorhandenen und auch zukünftig zu erwartenden Betrieb i. d. R. nicht relevant sind. Die überwiegend festgesetzten Emissionskontingente von 50 dB(A) ermöglichen noch einen eingeschränkte Betriebstätigkeit in der Nacht. **Durch die festgesetzten Zusatzkontingente für Richtungssektoren wird die mögliche Ausnutzung der Gewerbe- und Industriegebiete bei geeigneter Anordnung von abschirmenden Gebäuden und Schallquellen weiter erhöht.**

Die festgesetzten Emissionskontingente basieren auf der schalltechnischen Untersuchung<sup>14</sup> zum Bebauungsplan. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden sowohl das Plangebiet als auch der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Irscher Straße II“ zusammen betrachtet. Die festgesetzte Kontingente berücksichtigen die bestehenden Nutzungen in der Umgebung, die geplante wohnbauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen französischen Kaserne „Quartier de Lattre“ sowie die bestehenden Nutzungen innerhalb der beiden Plangebiete „Irscher Straße I und II“. Den Teilbaugebieten werden jeweils Kontingente für tags und für nachts zugewiesen.

Sonstige Emissionen, wie Staub oder Gerüche, dürften bei dem zu erwartenden Ansiedlungsgeschehen allenfalls in Einzelfällen ein Kriterium für die Zulässigkeit sein, so dass diesbezüglich die Prüfung der Immissionsverträglichkeit im Einzelfall dem Genehmigungsverfahren überlassen werden kann. **Änderungen aufgrund der Anwendung der BauNVO**

Gemäß BauNVO von 1968 waren in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ nur zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben können. Dieser Zusatz ist lediglich aus redaktionellen Gründen mit Umstellung auf die neue BauNVO entfallen und weiterhin in der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes enthalten.

Eine Änderung der Zulässigkeit des Einzelhandels ergibt sich zwischen der BauNVO 1968 und der BauNVO 2017 aufgrund der nach BauNVO 1968 allgemeinen Zulässigkeit auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet, mit Ausnahme solcher, die als Einkaufszentrum oder Verbrauchermarkt einer übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Mit Anwendung der aktuellen BauNVO ist im Gewerbegebiet nicht-großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig und

---

<sup>14</sup> FIRU Gfl mbH (April 2021): Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne „Irscher Straße I und II“ Stadt Saarburg – Entwurf; Kaiserslautern.



großflächiger Einzelhandel unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Für die Planung ist dies insofern nicht relevant, da im Bebauungsplan „Irscher Straße I“ Einzelhandel bis auf die Zulässigkeit nicht-innenstadtrelevanten Annexhandels ausgeschlossen wird. Dieser Belang wird jedoch bei den Überlegungen zu erweiterten bestandssichernden Festsetzungen bestehender Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt.

Mit Anwendung der aktuellen BauNVO 2017 sind in Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese waren auf Grundlage der BauNVO 1968 lediglich ausnahmsweise zulässig. Da sich durch diese Änderung keine wesentlichen Auswirkungen für die mit der Planung verfolgten Ziele ergeben (diese können den verfolgten Charakter des Gewerbegebietes durch ein ergänzendes Angebot auch weiter unterstützen), wird diesbezüglich kein zusätzlicher Regelungsbedarf gesehen.

Der für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit der BauNVO 2017 aufgenommene Zusatz, dass diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, führt zu keiner materiellen Änderung. Dieser Zusatz wurde lediglich zur Klarstellung in die BauNVO aufgenommen.

Aufgrund des Ausschlusses von bestimmten Vergnügungsstätten mit der Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ ist die Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die gemäß BauNVO 1968 als Gewerbebetriebe aller Art zulässig waren und unter Anwendung der BauNVO 2017 lediglich ausnahmsweise zulässig sind, nicht relevant für die Planung. Eine Relevanz ergibt sich lediglich für die bestehende Vergnügungsstätte im Zufahrtbereich. Aufgrund der damaligen allgemeinen Zulässigkeit ergibt sich eine besondere Berücksichtigung. Dieser Nutzungstyp von Vergnügungsstätte (Freizeitbereich) ist nach der Änderung weiterhin zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl bzw. die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Es erfolgen keine Änderungen der Festsetzungen der entsprechenden Nutzungskennziffern.

### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird für die jeweiligen Baugebiete nicht verändert. Mit Anwendung der BauNVO von 1968 waren Nebenanlagen, Terrassen usw. auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Dies konnte eine 100%-ige Versiegelung der Baugrundstücke zur Folge haben. Mit Anwendung der BauNVO 2017 wird die Gesamtversiegelung auf 80 % des Baugrundstücks beschränkt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Versiegelung durch Begrünungsfestsetzungen bzw. die Darstellung privater Grünflächen als nicht überbaubare Flächen bereits insoweit eingeschränkt, so dass eine 100%-ige Versiegelung nicht zulässig war.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin das Ziel zur Mindesteingrünung der Gewerbegrundstücke dahingehend verfolgt, dass 20 % des jeweiligen Baugrundstücks nicht überbaubar sind. Vormals zulässig, vorhandene Versiegelungen genießen Bestandsschutz.

## **Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) wird für die jeweiligen Baugebiete nicht verändert. Für das vormalige Industriegebiet werden die Festsetzungen zur Baumassenzahl im nun festgesetzten Gewerbegebiet übernommen, so dass sich diesbezüglich keine Einschränkungen der Ausnutzungsmöglichkeiten ergeben.

Mit Anwendung der BauNVO von 1968 waren bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise miteinzurechnen. Mit Änderung der BauNVO 2017 ist diese generelle Anrechnungspflicht in Nicht-Vollgeschossen entfallen. Diese kann jedoch als mögliche Festsetzungsregelung im Bebauungsplan aufgenommen werden. Von dieser Regelung wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung in der Bebauungsplanänderung abgesehen.

## **Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Gewerbegebieten zur B 407 wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

Aufgrund der verschiedenen Abweichungen des Bestandes (Hauptanlagen) zu den festgesetzten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irscher Straße I“ werden mit der Änderung Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen. Die Anpassungen vollziehen den Bestand nach, sichern diesen sowie dessen Änderung und Erneuerung damit und sind vor dem Hintergrund, dass sich die Entwicklung im Plangebiet bereits weitgehend vollzogen hat, städtebaulich vertretbar.

Im Süden des Plangebietes wird die Baugrenze in südliche Richtung erweitert. Hier wird den Betrieben ein größerer Entwicklungsspielraum zugestanden. Die Erweiterung wird als städtebaulich vertretbar angesehen und erfolgt vor dem Hintergrund, dass die randliche Eingrünung nach Süden reduziert wurde. Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Anpflanzfläche wird jedoch weiterhin eine Mindesteingrünung in entlang der B 407 sichergestellt.

Weiterhin kann eine Mindesteingrünung der Grundstücke zur randlichen Eingrünung verwirklicht werden.

## **5.4 Mindestmaße der Grundstücksgrößen**

Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße wird mit der Änderung aufgehoben. Die Festsetzung wird aufgrund des baulichen Bestandes als nicht mehr erforderlich angesehen und berücksichtigt Entwicklungen, die bereits im Bestand eine kleinere Grundstücksgröße aufweisen.

## 5.5 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Erschließungskonzept im Plangebiet „Irscher Straße I“ wird im Wesentlichen übernommen. Es erfolgen lediglich Anpassungen an den baulichen Bestand, insbesondere im Anschlussbereich an die B 407. Dadurch ergeben sich im Anschlussbereich geänderte Flächenzuschnitte zwischen den öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen. Private Flächen sind durch diese Änderung nicht betroffen. Weitergehend erfolgt im Norden der abzweigenden Industriestraße eine Anpassung der bislang festgesetzten Straßenverkehrsflächen an den baulichen Bestand. Unter Berücksichtigung, dass das Flurstück 14/1, Flur 18 einem privaten Eigentümer gehört, wird es als Industriegebiet und nicht mehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der bislang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg sowie die Verkehrsflächen für den Bushalt innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden mit der Änderung nicht mehr zeichnerisch festgesetzt. In diesem Bereich des Plangebietes erfolgt nun die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mitfahrerparkplatz“. Hierdurch wird die Umsetzung des vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) geplanten Mitfahrerparkplatzes ermöglicht.

Innerhalb der mit der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Straßenverkehrsfläche in der Parzelle der B 407 liegen Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Diese sind im Bestand nicht als Straßenverkehrsfläche ausgebaut und bilden somit Straßenbegleitgrün aus. Um die derzeitigen Eigentums- und Grundstücksverhältnisse zu berücksichtigen, werden diese in die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgenommen, die jedoch nicht hinsichtlich ihrer verschiedenen Nutzungen (Straßenrandeingrünung, Verkehrsflächen, Fußwege, usw.) differenziert wird.

## 5.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen / für die Regenwasserbewirtschaftung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Irscher Straße I“ wird die Fläche für Elektrizität in geringerem Umfang festgesetzt. Dies berücksichtigt die zwischenzeitliche Umlegung und grenzt die Fläche nach dem derzeitigen Flurstück ab.

## 5.7 Grünflächen

Im Plangebiet werden der im rechtskräftigen Bebauungsplan in der öffentlichen Grünfläche entlang der B 407 verlaufende Fußweg und der Bushalt nicht mehr festgesetzt. Die Festsetzung des Bushaltes erfolgt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Im Bereich dieser vormals festgesetzten Grünfläche wird nun vielmehr eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mitfahrerparkplatz“ zur Realisierung eines Mitfahrerparkplatzes durch den LBM festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellung der privaten Grünflächen innerhalb der Baugebiete in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich dazu diente, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie gegebenenfalls deren Bepflanzung zu kennzeichnen. Diese Flächen sind somit Bestandteil des Baugrundstückes und werden mit der Änderung nicht als private Grünflächen festgesetzt, sondern in die entsprechenden Baugebiete aufgenommen.

## 5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen werden mit der Änderung dahingehend übernommen, dass Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Gehölzstreifen festgesetzt werden. Hierdurch ist auch weiterhin eine randliche Eingrünung des Gewerbestandortes sichergestellt.

Die Breite der Anpflanzfläche im Süden des Plangebietes parallel zur B 407 wird hierbei jedoch auf eine Breite von 5,0 m reduziert. Die Beibehaltung der bisherigen Breite wird nicht als erforderlich erachtet, da durch die Entwicklung der ehem. französischen Kaserne als neues gemischt genutztes Quartier der Siedlungsrand Beurigs langfristig nach Osten verschoben wird. Das Gewerbegebiet Irscher Straße I grenzt damit im Süden nicht mehr gänzlich an Außenbereichsflächen, die einer erhöhten Eingrünung aufgrund des Landschaftsbildes bedürften. Durch die Festsetzung wird jedoch weiterhin eine Mindesteingrünung nach Süden gewährleistet.

Die randliche Eingrünung nach Osten zur freien Landschaft wird unverändert beibehalten.

Die bisherige Möglichkeit zur Anlage von Gebäuden innerhalb dieser Flächen wird dahingehend berücksichtigt, dass bauliche Anlagen zulässig sind, soweit diese der Anpflanzung und deren dauerhafter Erhaltung nicht entgegenstehen. Die Berücksichtigung, dass dies nur Gebäude sein dürfen, bei denen keinerlei Emissionen zu erwarten sind oder die Emissionen abschirmen, erfolgt über die vorgesehene Geräuschkontingentierung.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch das abgestufte Nutzungskonzept sowie die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung werden Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung vermieden sowie die geplanten wohnbaulichen Entwicklungen in der Umgebung ermöglicht. Mit der Umwandlung von Teilbereichen der Industriegebiete in Gewerbegebiete wird der Nutzungszonierung zum Schutz störepfindlicher Nutzungen Rechnung getragen.

Die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben verhindert schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und trägt somit der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung. Weitergehend erfolgt eine gezielte Konzentration und Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet Saarburgs. Somit können die anderen gewerblichen und industriellen Flächen vorwiegend diesen Nutzungen vorbehalten werden.

### 6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion der Stadt Saarburg und der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell zu erwarten. Mit dem Ausschluss nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandels wird dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Saarburgs sowie der benachbarten Zentren und Versorgungsbereiche mit Steuerung dieser Nutzungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, Rechnung getragen.

Zudem werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind demnach lediglich nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten.

Der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dient der Steuerung und Bündelung dieser Nutzungsart in einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Irscher Straße II“ und der Entwicklung des Ergänzungsstandortes für großflächigen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel. Saarburg als Mittelzentrum besitzt den Auftrag zur Vorhaltung mittelzentraler Versorgungseinrichtungen für den Nah- und Mittelbereich. Entsprechend dieses Versorgungsauftrages sollen Angebote mit der Entwicklung des Ergänzungsstandortes geschaffen werden.

Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Auswirkungen auf die Stadt und Verbandsgemeinde Saarburg sowie die benachbarten umliegenden Zentren und deren Versorgungsfunktion sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den Verkehr**

Der gesamte Gewerbebestandort Irscher Straße ist über den Anschluss der Industriestraße an die B 407 an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden. Westlich davon bindet die B 407 an die Anschlussstelle zur B 51 und damit insbesondere in Richtung Trier an.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Steuerung von Nutzungen und Nutzungsunterarten sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Im Plangebiet werden keine Zulässigkeiten von Betrieben begründet, die über die bisherige Zulässigkeit der gewerblichen oder industriellen Nutzungen hinausgehen und erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen besitzen könnten.

Durch die Errichtung eines Mitfahrerparkplatzes an der B 407 sind positive Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

#### **ÖPNV**

An der B 407 in unmittelbarem Zusammenhang zum Gewerbegebiet „Irscher Straße II“ befindet sich ein Bushaltepunkt für die Linie 206 (Greimerath – Beurig Kaserne – Saarburg Heckingplatz) und 244 (Schoden – Beurig Kaserne – Saarburg Kita St. Marien).

#### **Fußgänger / Radverkehr**

Besondere verkehrliche Anlagen für Fußgänger und Radfahrer sind nicht vorhanden.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg entlang der B 407 ist im Bestand nicht ausgebaut.

### **6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet bereits weitestgehend erschlossen und bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass an die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation angeschlossen werden kann und eine Versorgung des Gebietes weiterhin durch das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann.

## 6.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

## 6.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen i.S.d. BauGB sind für die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da die Festsetzungen bestandsorientiert erfolgen.

## 6.7 Flächenbilanz

**Tabelle 2:** *Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „Irscher Straße I“, gerundet*

Bezeichnung	Fläche [ha]
Gewerbegebiete	15,7
Industriegebiete	4,5
Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmungen „Wirtschaftsweg“ und „Mitfahrerparkplatz“	3,4
Flächen für die Ver- und Entsorgung	0,04
Öffentliche Grünflächen	0,8
<b>Summe</b>	<b>24,4</b>

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

## 6.8 Kosten der Planung

Die Kosten der Planung werden von der Stadt Saarburg getragen.

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Umsetzung und Steuerung des Einzelhandels gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg erfolgen.

Zum Schutz umgebender schutzbedürftiger Nutzungen sowie zur Vorbereitung der insbesondere wohnbaulichen Entwicklungen der ehemaligen französischen Kaserne „Quartier de Lattre“ südlich des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW und Abstandsklassen gemäß KAS-18 festgesetzt.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere der Einzelhandel gesteuert sowie eine wirksame Geräuschkontingentierung, Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung städtebaulich unverträglicher Nutzungen erfolgen.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandel.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich unverträglicher Nutzungen.
- Gliederung der Baugebiete unter Berücksichtigung bestehender schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung sowie einer wohnbaulichen Entwicklung der ehemaligen Kaserne „Quartier de Lattre“.

##### Beschreibung der Festsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen Änderungen zur Art der baulichen Nutzung sowie eine Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Im Plangebiet werden die Festsetzungen im Wesentlichen nicht verändert. Es erfolgen Anpassungen an den Bestand, z.B. Ausbau der Straßenverkehrsflächen und Änderung der Baugrenzen zur Berücksichtigung von Bestandsgebäuden außerhalb dieser, sowie die Berücksichtigung eines geplanten Mitfahrerparkplatzes.

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

- Nutzungszonierung der Gewerbe- und Industriegebiete sowie Nutzungsausschlüsse aufgrund des Abstandserlasses NRW sowie des Störfallrechts.

##### Standort des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Saarburger Stadtgebietes im Stadtteil Beurig.

## **Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche**

Das Plangebiet „Irscher Straße I“ umfasst eine Fläche von ca. 24,4 ha.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen und Erschließungsanlagen im Bestand bereits gewerblich, teilweise industriell genutzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die aufgrund der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen nicht bereits zulässig sind bzw. genehmigt wurden. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzungen erfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Die Änderungen in der Plandarstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der privaten Grünflächen führt nicht zu einem höheren Bedarf an Grund und Boden. Es wird davon ausgegangen, dass dies lediglich eine plangraphische Darstellung war und diese Flächen grundsätzlich zum jeweiligen Baugebiet gehören.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme an Grund und Boden, welche über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgeht.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

Da es sich bei dem Plangebiet „Irscher Straße I“ um einen bereits baulich überwiegend genutzten Bereich handelt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestehen und im Wesentlichen Änderungen der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgesehen sind, ist zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu prüfen, für welche der oben genannten Schutzgüter und Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

#### **1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele**

##### **§ 1 BNatSchG**

**Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.**

##### **§ 1a Abs. 3 BauGB**

**Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.**



§ 13 BNatSchG

Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zum Bebauungsplan wird kein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, da die Belange durch die Planänderung (Art der baulichen Nutzung, Geräuschkontingentierung) nicht wesentlich betroffen sind. Entsprechend wird auch keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Es erfolgen geringfügige Anpassungen der Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Baugrenzen, die sich am derzeitigen Bestand orientieren und diesen nachvollziehen. Durch diese Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sein.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB

Darstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

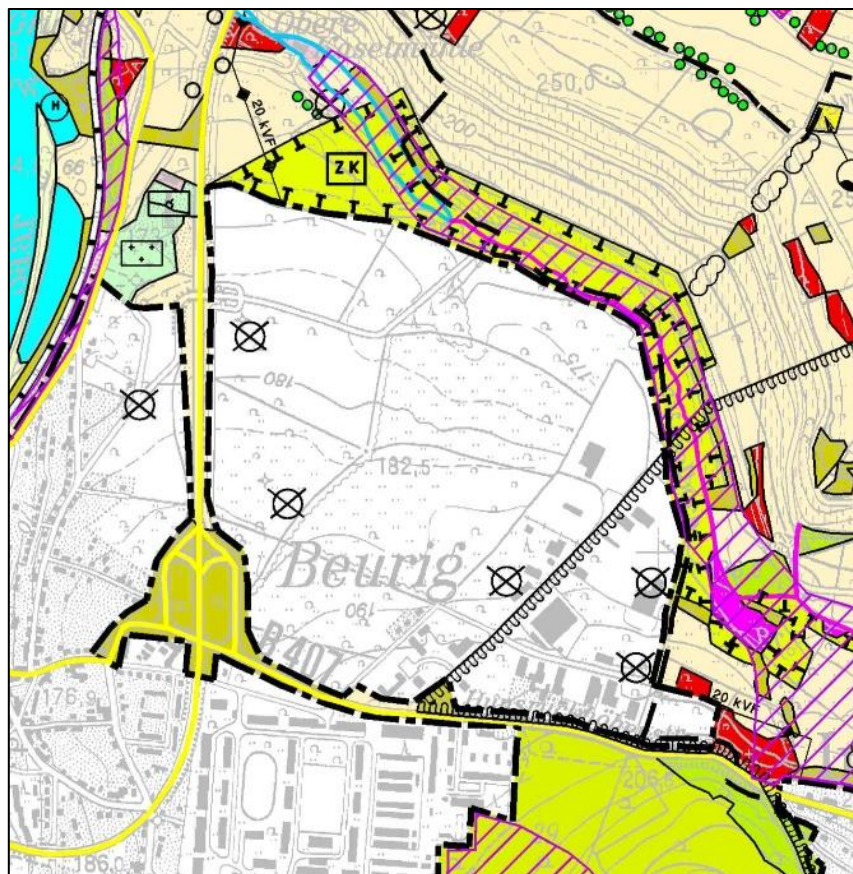


Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Saarburg mit integriertem Landschaftsplan von 2003 enthält folgende für das Plangebiet relevante Darstellungen:

- Altlastenverdächtige Standorte mit dem Ziel der Untersuchung und gegebenenfalls Sanierung zum Schutz von Boden und Grundwasser.

- Als randliche Eingrünung zwischen B 407 und den Gewerbeflächen Flächen für „Gehölze und Vorwald“.
- Ein Wasserschutzgebiet.
- Im Norden und Osten landespflegerische Ausgleichsflächen aus rechtskräftigen Plänen (Bebauungspläne, Flurbereinigungspläne, Planfeststellungsverfahren etc.) mit dem Ziel: Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen. In diesen Flächen werden zudem dargestellt:
  - a. mäßig naturnahe bzw. naturferne Bachabschnitte mit dem Ziel der Erhaltung und dem Schutz vor Schadstoffeinträgen, Entwicklung eines natürlichen bzw. extensiven Uferrandstreifens inkl. Pflanzung von standortgerechten Ufergehölzen, Renaturierung und Erhalt von Totholz, Erhalt und gegebenenfalls Neuentwicklung von Feuchtbiotopen entlang der Bachläufe.
  - b. Naturnahe Bachabschnitte (pauschal geschützte Biotoptypen nach § 24 LPfIG) mit dem Ziel der Eigenentwicklung, Verminderung von Schadstoffeinträgen und Eutrophierung durch Erhalt eines natürlichen bzw. extensiven Uferrandstreifens, Erhalt von Totholz.

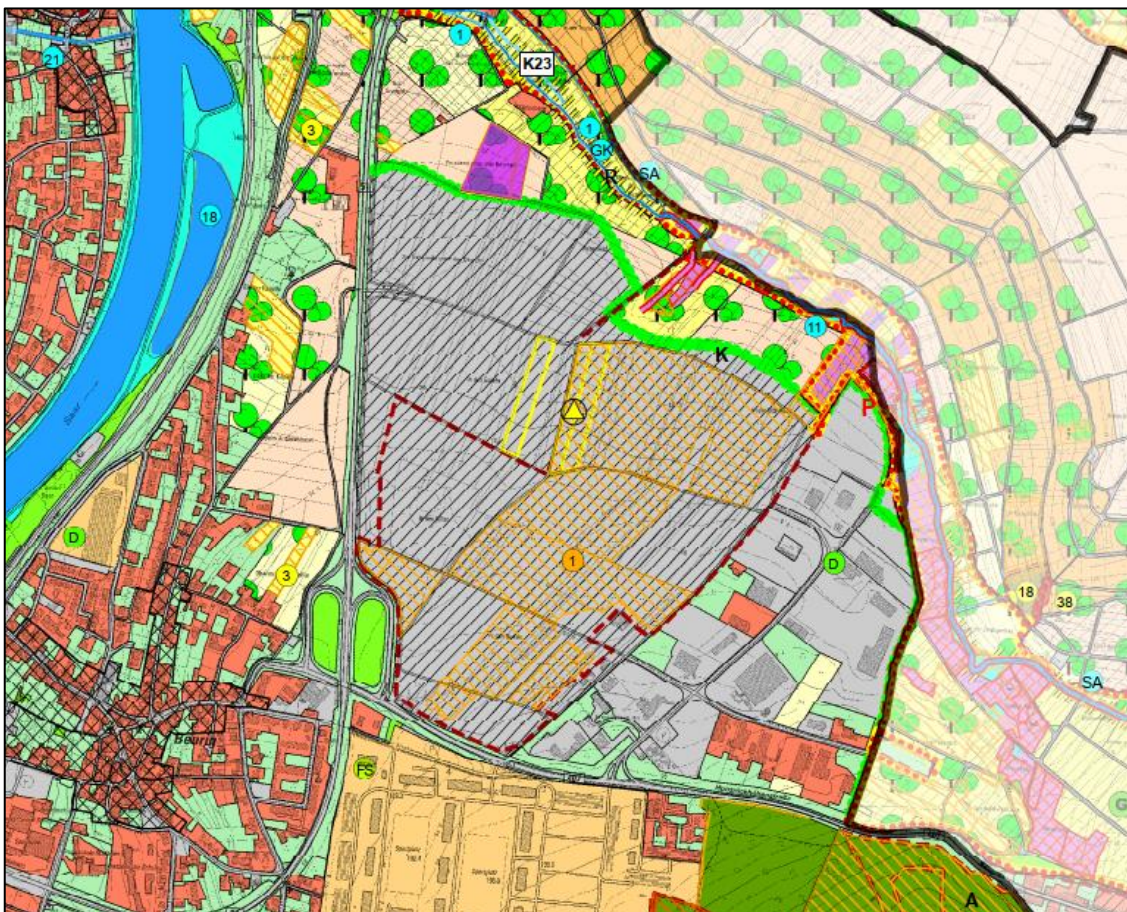


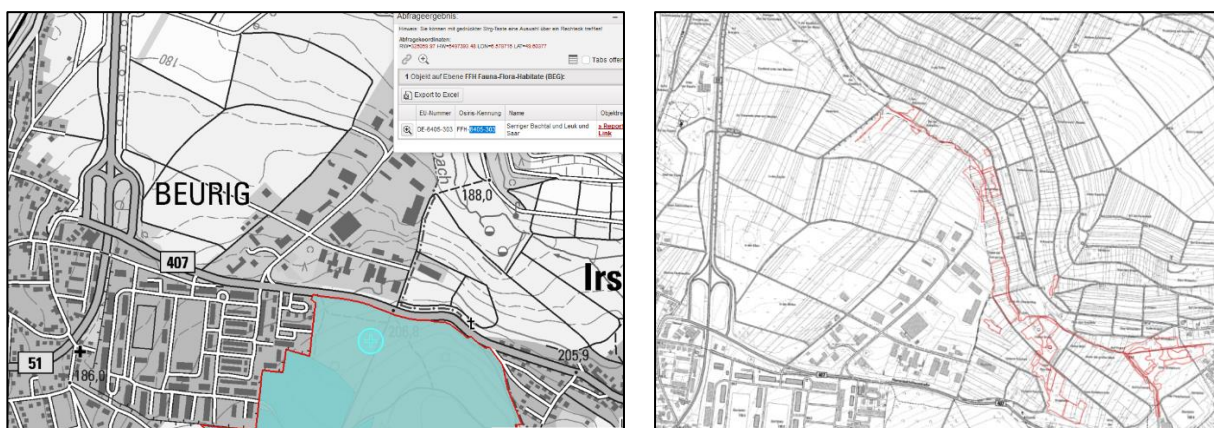
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Ortslandschaftsplan Stadt Saarburg (Stand: 2017)<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Fischer + BHM Planungsgesellschaft mbH i.G. (11/2017): Landschaftsplan Verbandsgemeinde Saarburg – Ortslandschaftsplan Stadt Saarburg; Trier.



### § 30 BNatSchG

### Geschützte Biotope.



**Abbildung 15:** Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand 08.04.2021<sup>17</sup> (rechts: Natura2000-Gebiete, links: gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG)

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach Natura 2000.

Südlich der B 407 befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6405-303 „Serriger Bachtal und Leuk und Saar“. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauungspläne „Irscher Straße I“ und „Irscher Straße II“ sowie der Änderungen lediglich der Zulässigkeiten im Rahmen der Art der baulichen Nutzung sowie der Geräuschkontingentierung wird davon ausgegangen, dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Änderungen ergeben. Weitergehende Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Naturparkes „Saar-Hunsrück“. Gemäß dessen Rechtsverordnung ist das Plangebiet jedoch nicht dessen Bestandteil.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich im Übrigen keine für die Planung relevanten Schutzgebiete des Naturschutzes.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind von der Planung nicht betroffen bzw. da sich die im Bebauungsplan festgesetzte Bodennutzungsart nicht ändert, werden diese durch die Planung nicht berührt. Daher ist eine weitergehende Betrachtung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

<sup>17</sup> Die Daten / Karten / Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz. Für die Geodaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz gilt die Open Database Licence (ODbL) in der Version 1.0 im englischen Originaltext <http://www.opendatacommons.org/licenses/odbl/1.0>.

### 1.2.3 Schutzgut Boden / Fläche

**§ 1a Abs. 2 BauGB** Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden;  
Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als  
Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Die Änderung umfasst ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet.

Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Die Belange sind nicht betroffen und werden im Weiteren nicht berücksichtigt.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.  
**§ 1 BBodSchG** Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des  
Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von  
Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen;  
Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele geht nicht über die planungsrechtliche Zulässigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus.

Im Plangebiet befindet sich die derzeit nicht als altlastverdächtig bewertete Ablagerungsstelle Nr. 235051118-0213 im Bereich der Flurstücke 18, 19, 20/1, 20/3 und 20/6. Weiterhin befinden sich im Bereich der Flurstücke 22/3 und 22/4 eine ebenfalls derzeit nicht als altlastverdächtig bewertete Ablagerungsstelle. Die betroffenen Flurstücke befinden sich aktuell in Nutzung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Veränderung am Bestand. Eine weitergehende Betrachtung ist daher nicht erforderlich. Ungeachtet dessen wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abfallwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

### 1.2.4 Schutzgut Wasser

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.  
**§ 1 WHG** Schutz der Gewässer.

Oberflächengewässer sind durch die Änderung der Planung nicht betroffen.

Weitergehende Belange des Schutzgutes Wasser sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden im Weiteren nicht berücksichtigt.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.  
**§ 54 ff. WHG** Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Plangebiet erfolgt die Schmutz- und Regenwasserentsorgung über das Kanalsystem.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen des Bestandes. Eine weitergehende Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB** **Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.**  
Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

**§ 51 WHG** **Wasserschutzgebiete.**

**§ 53 WHG** **Heilquellenschutzgebiete.**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Irsch Unterster Bruch“, Nr. 461, Schutzzone III. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Ge- und Verbote der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Errichtung und die Erweiterung von baulichen Anlagen sind zulässig, sofern Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind. Gemäß der Verordnung sind beispielsweise Tankstellen oder Abfallbehandlungsanlagen verboten.

Durch die Änderung von Nutzungsunterarten, der Festsetzung von Abstandsklassen nach KAS-18 und Störfallrecht sowie durch die Anpassung der Straßenverkehrsflächen werden die Belange des Schutzgebietes nicht berührt und daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

### **1.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

**§ 1 Abs. 5 BauGB** **Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** **Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB** **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine über den planungsrechtlichen Voreingriffszustand hinausgehenden Auswirkungen ersichtlich. Die Belange sind nicht betroffen und werden im Weiteren nicht berücksichtigt.

Die Belange der Luftreinhaltung, der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

### **1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

**§ 1 Abs. 5 BauGB** **Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.**

**§ 1 BNatSchG** **Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine über den planungsrechtlichen Voreingriffszustand und den vorhandenen Bestand hinausgehenden Auswirkungen ersichtlich. Die Belange sind nicht betroffen und werden im Weiteren nicht berücksichtigt.

### 1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>18</sup> erstellt, um mit der Änderung Emissionskontingente (tags und nachts) festsetzen zu können. Diese sollen die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung und die geplante wohnbauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen französischen Kaserne „Quartier de Lattre“ berücksichtigen. Ebenfalls berücksichtigt wird das Emissionsverhalten der in dem Plangebiet vorhandenen Betriebe im Bestand.

Die zur schalltechnischen Untersuchung zugehörigen Leistungen umfassen:

- Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen von geplanten Industrie- und Gewerbenutzungen im Plangebiet auf die Umgebung tags und nachts (Gewerbelärm nach TA Lärm / DIN 18005).
- Prüfung der Erforderlichkeit einer Geräuschkontingentierung tags / nachts.
- Erstellung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.

Weitere Gutachten oder Untersuchungen zum Schutzgut Mensch sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes, im Wesentlichen der Art der baulichen Nutzung, sowie aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht relevant und wurden daher nicht weiter betrachtet.

### 1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

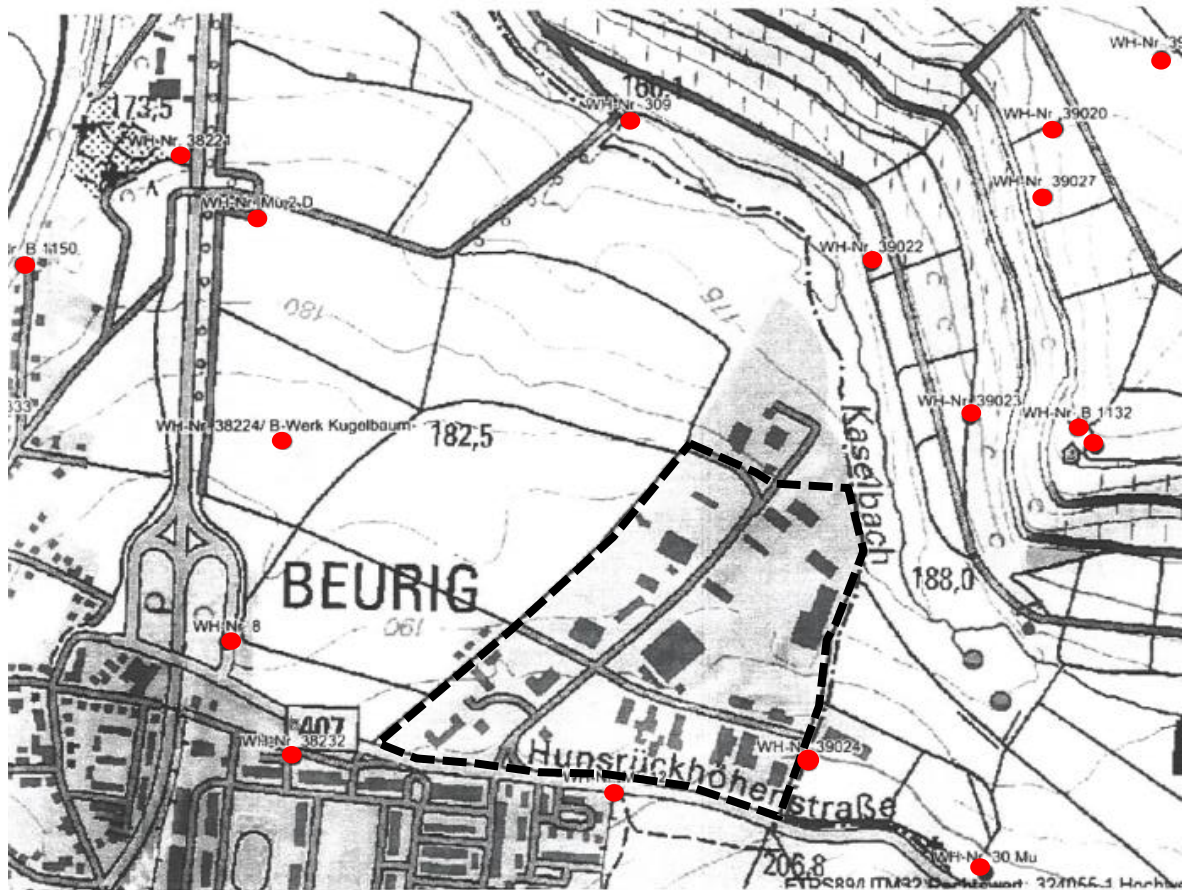
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
--------------------------	---

Es liegen Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen im Umfeld des Plangebietes vor. Es handelt sich hierbei um Bunkeranlagen des ehemaligen Westwalls.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Veränderung am Bestand. Eine weitergehende Betrachtung wird daher als nicht erforderlich erachtet. Ungeachtet dessen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

---

<sup>18</sup> FIRU Gfl mbH (April 2021): Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne „Irscher Straße I und II“ Stadt Saarburg – Entwurf; Kaiserslautern.



**Abbildung 16: Übersichtslageplan mit Verortungen von Westwall-Reste und Angrenzung des Plangebietes<sup>19</sup>**

Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen baulichen Anlagen als Sachgüter berücksichtigt.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor. Das Schutzgut ist nicht betroffen und wird im Weiteren nicht berücksichtigt.

<sup>19</sup> Übersichtslageplan übermittelt mit Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Direktion Landesdenkmalpflege vom 29.05.2020.



### 1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
§ 1 Abs. 5 BauGB	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.
§ 1 GEG <sup>20</sup>	Möglichst sparsamer Einsatz von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien.

Im Bestand ist das Plangebiet „Irscher Straße I“ bereits weitestgehend versorgungstechnisch erschlossen.

Die Belange der Energienutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht in besonderer Weise berührt. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Daher wird eine weitergehende Betrachtung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

### 1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.
Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Auswirkungen, die über die bisherigen Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen. Die Belange sind durch die Änderung nicht wesentlich betroffen und werden im Weiteren nicht berücksichtigt.

### 1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.
Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen. Aufgrund der Planung eines Gewerbe- / Industriegebietes als Angebotsplanung sind störfallrelevante Anlagen grundsätzlich zulässig. Die Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

### 1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB	Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB
--------------------------	---

---

<sup>20</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

**Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB**

**Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungen in der Umgebung des Plangebietes, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

## **2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Im Basisszenario wurden der Großteile des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollzogen. Lediglich kleinere Teilfläche sind bisher baulich nicht genutzt. Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden somit bereits in der Vergangenheit begründet.

Für den benachbarten Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil III“ ist im Jahr 2019 eine Fledermausuntersuchung durchgeführt worden. Die Untersuchung hat sich hierbei insbesondere auf die Flugwege der für das FFH-Gebiet 6405-303 „Serriger Bachtal und Leuk und Saar“ besonders relevanten Art Großes Mausohr konzentriert. Die Telemetrieuntersuchung der Flugwege der Großen Mausohren zeigt, dass lediglich eines der telemetrierten Tiere Flugwege über das Gewerbe- und Industriegebiet Irscher Straße genutzt hat. Diese Flugwege haben sich über den bislang unbebauten Bereich des angrenzenden Plangebietes „Irscher Straße II“ erstreckt.<sup>21</sup>

#### **2.1.2 Schutzgut Mensch**

##### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Irscher Straße I“ sind keine flächenbezogenen Schallleistungspegel oder Mindestabstände von emittierenden Betrieben und Anlagen zu schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt.

Durch die Bestandsnutzungen im Plangebiet entstehen jedoch Lärmemissionen, die sich auf die Menschen in der Umgebung des Plangebietes auswirken können.

---

<sup>21</sup> Fledkonzept (2019): Raumnutzungsanalyse Großes Mausohr Quartier de Lattre; Saarburg-Beurig. Trier.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

Im Prognose-Nullfall sind Abriss- und Neubaumaßnahmen unter den Voraussetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes denkbar.

### **2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Im Prognose-Nullfall sind durch bauliche Maßnahmen begründete Eingriffe nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Die maximal nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung würde zu einem weitgehenden Verlust der noch unbebauten Freiflächen, der darauf befindlichen Vegetation sowie potentieller Lebensräume führen. Hiervon ist jedoch nur noch ein geringer Anteil des Plangebietes betroffen. Der Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut.

### **2.2.2 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Im Prognose-Nullfall ist nicht von sich ändernden Geräuscheinwirkungen auszugehen.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

### **2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Die Auswirkungen der Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes führt zu vergleichbaren Auswirkungen wie eine Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **2.3.2 Schutzgut Mensch**

Im Prognose-Planfall werden erstmals Mindestabstände zwischen emittierenden Betrieben und Anlagen sowie schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes festgesetzt. Damit werden die möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen bspw. durch Lärm, Staub und Erschütterungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und begrenzt.

Mit der Gliederung des Plangebietes nach dem Abstandserlass NRW werden die Nutzungen so einander zugeordnet, dass Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen nicht zu erwarten sind. Um nicht eine Überregulierung im Bebauungsplan festzusetzen, werden Ausnahmeregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die ein Heranrücken an schutzbedürftige Nutzungen ermöglichen, wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch sonstige Immissionen hervorgerufen werden.

Die festgesetzten Kontingente basieren auf der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan und der darin vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung. Bei der

vorgeschlagenen Kontingentierung wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 berücksichtigt.

Die Bestandsbetriebe wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insb. der Emissionskontingente, berücksichtigt und genießen Bestandsschutz. Die bestehenden Betriebe können ihrer Tätigkeit weiterhin nachgehen.

### **2.3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung der Plangebiete, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

### **2.3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

#### **Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand**

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Bezüglich des maßgeblichen Voreingriffszustands werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung**

Im Vergleich zwischen dem maßgeblichen Voreingriffszustands und den im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen resultieren keine wesentlichen Veränderungen des zulässigen Eingriffs. Daher ergibt sich auch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Nachfolgend werden die Änderungen kurz verbal-argumentativ beschrieben und bewertet:

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ wurden, im Bereich der Grundstücksgrenzen Gewerbe- bzw. Industriegebiete überlagert mit Anpflanzflächen „P“ anstelle der bisher festgesetzten privaten Grünflächen festgesetzt. Dies führt aufgrund der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) jedoch zu keiner erhöhten Flächeninanspruchnahme, da weiterhin mindestens 20 % der Grundstücksfläche nicht zulässigerweise überbaubar sind. Zudem wird durch die Anpflanzfläche „P“ weiterhin eine Begrünung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verpflichtend festgesetzt. Auch durch die Reduzierung der Breite der Anpflanzfläche im Süden des Plangebietes auf 5,0 m ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da dies zum einen weiterhin nicht zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme führt und zum anderen der bisherige Bebauungsplan keine Vorgaben zur Mindestpflanzdichte enthielt und durch die bestehende Ausnahmeregelung zu Bebauungsmöglichkeit innerhalb des Pflanzstreifens die Wirkung der Eingrünung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert wurde.

Im Süden des Plangebietes werden bisher als Grünflächen festgesetzte Flächen in Straßenverkehrsfläche geändert bzw. entfallen bisher im Norden des Plangebietes festgesetzte Grünflächen im Bereich des umgesetzten Knotenpunktes. Hierdurch wird jeweils der vorhandene Bestand zum einen der B 407 sowie der Industriestraße planungsrechtlich übernommen. Ebenso verhält es sich mit der im Südwesten des Plangebietes festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Strom, die der Sicherung des vorhandenen Bestandes dient.

Durch die Änderung der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche inklusive der Fußwege und des Bushaltes hin zu einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mitfahrerparkplatz“ (ca. 0,3 ha) geht zwar öffentliche Grünfläche verloren, jedoch werden die Auswirkungen hiervon durch Begrünungsfestsetzungen zu Baumanpflanzungen und den im Bereich des Mitfahrerparkplatzes verbleibenden Flächen minimiert. Insgesamt wird daher nicht von erheblichen zusätzlichen Eingriffen durch die Neuplanung ausgegangen, weshalb ein weitergehender Ausgleich für nicht erforderlich erachtet wird.

#### **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb der Geltungsbereiche die folgenden Flächen und Maßnahmen über Festsetzungen vorgesehen, welche sich teilweise nur auf einen der beiden Geltungsbereiche beziehen:

- Begrünung des Mitfahrerparkplatzes: Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen, die nicht für Zufahrten, Ausfahrten und Parkplätze benötigt werden, sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch anzulegen.
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8: Mindestens 20 % der festgesetzten GE-/GI-Grundstücksflächen sind nicht überbaubar und durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze ökologisch aufzuwerten.
- Gliederung des Plangebietes nach dem Abstandserlass NRW.
- Gliederung des Plangebietes nach dem Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18).

#### **2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Da es sich bei dem Plangebiet um die Überplanung / Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere zur planungsrechtlichen Steuerung von Nutzungen handelt, ist das Plangebiet lagemäßig festgelegt.

Standortalternativen hinsichtlich der Gewerbe- und Industriegebiete bestehen für die Stadt Saarburg nicht, da dieser Standort den wesentlichen Entwicklungsbereich mit gewerblichen und industriellen Flächen für die Stadt Saarburg darstellt.

## **2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet und dessen Umfeld im Bestand nicht vorhanden.

Die Zulässigkeit von störfallrelevanten Betrieben wird durch die Festsetzungen gemäß Leitfaden KAS-18 zukünftig gesteuert und hierdurch Abstände zwischen diesen und den schutzbedürftigen Wohn- und Mischnutzungen der Umgebung hergestellt. Somit werden im Prognose-Planfall die Auswirkungen durch schwere Unfälle somit im Rahmen der rechtlichen Vorgaben weitmöglich reduziert. Es wird Sorge getragen, dass die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung im Sinne des Vorsorgeprinzips vor schweren Unfällen oder Katastrophen geschützt werden.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

#### **3.1.1 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit einem Schallsimulationsprogramm. Dabei wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

Die Gewerbelärmkontingentierung erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 [TA Lärm].
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 [DIN 45691].

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

#### **3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Folgende Maßnahmen sind geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insb. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Plangebiet.

### **3.2.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.

Die Einhaltung der Umsetzung der in der Untersuchung der Lärmimmissionen dargestellten Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 24,4 ha und umfasst ein bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet im Stadtteil Beurig im Osten der Stadt Saarburg.

Der Bebauungsplan „Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“ (nachfolgend „Irscher Straße I“) bedarf zur planerischen Steuerung des Einzelhandels und damit Umsetzung der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Saarburg sowie zur Gliederung des Baugebiets hinsichtlich der zulässigen Emissionen einer Änderung.

Zentraler Gegenstand der Festsetzungen sind Industrie- und Gewerbegebiete sowie zugehörige Verkehrs- und Grünflächen. Diese orientieren sich weitestgehend am bereits baulich vorhandenen Bestand.

Aufgrund der Planungsziele werden insbesondere Gewerbe- und Industriegebiete, gegliedert nach Abstandsklassen, festgesetzt. In erforderlichem Umfang werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine bezüglich der genannten Schutzgüter und Schutzziele relevanten Eingriffe, da sich die Änderungen insbesondere auf die Steuerung der Art der baulichen Nutzung sowie die Geräuschkontingentierung beziehen. Die Belange sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Boden / Fläche**

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig erschlossen und weitestgehend bereits gewerblich- industriell genutzt und entsprechend bebaut. Die Flächen wurden bereits aufgrund

des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ einer gewerblichen oder industriellen Entwicklung zugeführt.

Durch die Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Die Belange sind nicht betroffen und wurden daher nicht berücksichtigt. **Schutzgut Wasser**

Die Entwässerung der Flächen des Plangebietes erfolgt über das Kanalsystem.

Die Belange des Schutzgutes Wasser sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wurden daher nicht berücksichtigt.

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt tlw. innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Irsch Unterster Bruch“, Nr. 461, Schutzzone III. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Durch die Änderung von Nutzungsunterarten und die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung werden die Belange des Schutzgebietes nicht berührt und wurden daher nicht berücksichtigt.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind keine über den planungsrechtlichen Voreingriffszustand hinausgehenden Auswirkungen ersichtlich. Die Belange sind nicht betroffen und wurden daher nicht berücksichtigt.

Die Belange der Luftreinhaltung, der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine über den planungsrechtlichen Voreingriffszustand hinausgehenden Auswirkungen ersichtlich. Die Belange sind nicht betroffen und wurden daher nicht berücksichtigt.

### **Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Durch die Gliederung des Plangebietes auf Grundlage des Abstandserlasses NRW sowie der Richtlinie KAS-18 erfolgt erstmals eine Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes und damit der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Emissionen, wie bspw. Lärm, Staub, Erschütterung.

Weiterhin wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung<sup>22</sup> erstellt, um mit der Änderung des Bebauungsplanes Emissionskontingente (tags / nachts) als Zulassungsvoraussetzung für Betriebsarten bestimmter Abstandsklassen nach dem Abstandserlass NRW festsetzen zu können. Diese Kontingente berücksichtigen die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sowie die geplante wohnbauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen französischen Kaserne „Quartier de Lattre“. Ebenfalls berücksichtigt wird

---

<sup>22</sup> FIRU Gfl mbH (04/2021): Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne „Irscher Straße I und II“ Stadt Saarburg; Kaiserslautern.



das Emissionsverhalten der im Plangebiet sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Irscher Straße II“ vorhandenen Betriebe im Bestand.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes daher vermieden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Belang ist durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht betroffen und wurde daher nicht weiter betrachtet.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Bestand ist das Plangebiet „Irscher Straße I“ bereits weitestgehend versorgungstechnisch erschlossen.

Die Belange der Energienutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht in besonderer Weise berührt. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Daher war eine weitergehende Betrachtung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

### **Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Die Zulässigkeit von störfallrelevanten Betrieben wird durch die Festsetzungen gemäß Leitfaden KAS-18 zukünftig erstmals gesteuert und damit dem Vorsorgeprinzip gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes Rechnung getragen.

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung wurde als nicht erforderlich erachtet, da der maßgebliche Voreingriffszustand und die nach den Festsetzungen der Planungsänderung zulässigen Eingriffe sich nicht wesentlich von dem rechtskräftigen Bebauungsplan unterscheiden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist nicht gegeben.

### III ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

#### **Ziele der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ verfolgt die Stadt Saarburg im Wesentlichen das Ziel die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet planungsrechtlich zu regeln unter der Maßgabe bestehende Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand zu sichern. Zudem soll durch den Bebauungsplan eine Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen sowie der Ausschluss städtebaulich unverträglicher Nutzungen erfolgen. Dabei werden die Baugebiete unter Berücksichtigung des Störgrades potenzieller Nutzungen sowie bestehender schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes gegliedert.

Weiterhin werden mit Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuell anzuwendende BauNVO eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen, auch zur Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe, definiert.

#### **Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen öffentlicher Belange**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.09.2018 bis einschließlich 30.10.2018 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen des Vorentwurfes gewährt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit zudem auf der Internetpräsenz der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell einsehbar. Die Öffentlichkeit wurde auf Anfrage über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2018 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 30.08.2018 aufgefordert. Während dieser Zeit gingen 15 Stellungnahmen ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.04.2020 bis einschließlich 15.05.2020 öffentlich ausgelegt. Ebenso waren die Unterlagen auf der Internetpräsenz der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell einzusehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.2020 über die Auslegung benachrichtigt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2020 über die Planung unterrichtet und zur

Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.05.2020 aufgefordert. Während dieses Zeitraumes gingen 15 Stellungnahmen ein.

Nach Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert / ergänzt:

Textliche Festsetzungen:

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 „Gliederung der Baugebiete und Ausschluss von Betrieben nach Abstandserlass NRW“.

Planzeichnung:

- Änderung der zeichnerischen, linienhaften Darstellungen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gemäß Leitfaden KAS-18 (Seveso-Richtlinie).
- Änderung der zeichnerischen, linienhaften Darstellungen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gemäß Abstandserlass NRW.
- Änderung der Baugebietsbezeichnungen.

In Folge der Anpassung war der Bebauungsplan-Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 12.08.2021 bis einschließlich 30.08.2021 stattgefunden. Die Unterlagen waren ebenfalls auf der Internetpräsenz der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell einsehbar. Mit Schreiben vom 04.08.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum erneuten Bebauungsplan-entwurf bis zum 30.08.2021 Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden drei Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden 11 Stellungnahmen abgegeben.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erneut wie folgt angepasst:

- Zeichnerische Anpassung der Anpflanzfläche „P“ im Süden des Plangebietes entlang der B 407 (Reduzierung der Breite) und redaktionelle Anpassung der zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 4.1.
- In Folge Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süden des Plangebietes entlang der B 407.

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 21.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Ebenso waren die Unterlagen auf der Internetpräsenz der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell einzusehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.04.2022 über die Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.05.2022 aufgefordert. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gingen während dieses Zeitraumes 18 Stellungnahmen ein.

Wesentliche Inhalte der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und ihre Berücksichtigung im Planverfahren sind:

- Seitens der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde auf das Vorhandensein von Ablagerungstellen hingewiesen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zu Teilen innerhalb des durch Rechtsverordnung rechtskräftig ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet (Brunnen Irsch, Unterst Bruch), hier die Zone III“ (weitere Schutzzone), liegt.  
*Den Hinweisen der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis zu den Ablagerungstellen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden sowie die Abgrenzung des Schutzgebietes nachrichtlich in die Plankarte sowie ein ergänzender Hinweis aufgenommen wurde.*
- Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wurde auf ein verliehenes Bergwerksfeld mit ehemals bergbaulichen Aktivitäten hingewiesen. Sollten bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfiehlt das Landesamt die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, für den lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.  
*Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- Seitens des Landesbetrieb Mobilität, Trier wurde darauf hingewiesen, dass die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG einzuhalten ist.  
*Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- Seitens der SWT Stadtwerke Trier wurde auf eine bestehende Erdgasleitung im Süden des Plangebietes hingewiesen.  
*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.*
- Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde auf bestehende Versorgungsleitungen hingewiesen.  
*Es wurde ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Versorgungsleitungen sowie Baumpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- Seitens der SGD Nord – Bauamt – wurde auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung der geplanten Geräuschkontingentierung die Lärmvorbelastung bestehender oder geplanter Anlagen im Umfeld des Plangebietes zu berücksichtigen sind.  
*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärmvorbelastungen aus der Umgebung insb. mit dem Nahversorger in der ehem. Kaserne „Quartier de Lattre“ berücksichtigt.*
- Seitens der IHK Trier wird vorgetragen, dass hinsichtlich des Planungsziels zur Steuerung des Einzelhandels im Gewerbe- und Industriegebiet „Irscher Straße“ keine Bedenken bestehen, jedoch eine angemessene Ausnahmeregelung für bestehende Betriebe

berücksichtigt werden sollte. Dies gelte auch für die Änderung von bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen in Gewerbegebiet.

*Es wurde erwidert, dass die Bestandsbetriebe zum Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt wurde und entsprechende bestandssichernde Festsetzungen hinsichtlich bestehender Einzelhandelsbetriebe in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zum Bebauungsplanentwurf wurde zudem geprüft, ob die Bestandsbetriebe in derzeit festgesetzten Industriegebieten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig sind. Weitergehend wurden Bestandsbetriebe hinsichtlich der Emissionskontingente überprüft und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung in der Kontingentierung berücksichtigt.*

- Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurde darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werde und daher bei geplanten Erdarbeiten die GDKE im Vorfeld in die Planungen einzubinden sei, damit archäologische Fundstellen nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

*Es wurde ein entsprechender Hinweis auf archäologische Fundstellen sowie den Umgang mit möglichen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

- Die Kreisverwaltung Trier-Saarburg – Untere Naturschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen beibehalten und umgesetzt werden.

*Es wurde erwidert, dass für den Bebauungsplan lediglich Anpassungen der ursprünglichen Festsetzungen in der Plandarstellung erfolgten. So wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen als Baugebiete festgesetzt und nicht als private Grünflächen. Es wurde davon ausgegangen, dass die Darstellung der privaten Grünflächen innerhalb der Baugebiete in der Plankarte lediglich dazu diene, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie ggf. deren Bepflanzung zu kennzeichnen. Diese Flächen sind somit Bestandteil des Gewerbe- bzw. Industriegebietes.*

*Die Anpflanzungen in den Baugebieten werden ebenso als Gewerbegebiete mit überlagernder Anpflanzfestsetzung festgesetzt. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen erfolgte eine Anpassung an den Bestand und es wurden keine differenzierten Festsetzungen, z.B. mit begrünter Straßenmittellinsel, getroffen. Der in der öffentlichen Grünfläche entlang der B 407 verlaufende Fußweg wurde nicht mehr gesondert festgesetzt, soll jedoch weiterhin innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig sein. Aufgrund der bestehenden Gashochdruckleitung wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche „öG 3“ keine Anpflanzfestsetzung mehr vorgesehen.*

- Seitens der Creos wurde auf eine bestehende Gashochdruckleitung mit parallel verlaufendem Steuerkabel sowie die Breite der zugehörigen Schutzstreifen hingewiesen. Zudem wurde auf zu beachtende Anweisungen im Rahmen von Planungen und Bauausführungen hingewiesen.

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen wurde samt Schutzstreifen nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt sowie ergänzend*

*Hinweise, u.a. zum Umgang mit Versorgungsleitungen sowie Baumanpflanzungen, aufgenommen.*

Wesentliche Inhalte der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) und ihre Berücksichtigung im Planverfahren sind:

- Seitens des Landkreises Trier-Saarburg wurden vorgetragen, dass die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen für Bestandsbetriebe nachvollziehbar zu begründen ist, da ansonsten die Festsetzung von Sondergebieten erforderlich wäre. Zudem wurde angeregt, die Bezugspunkte der Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zu vermaßen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde vorgetragen, dass ein Hinweis zu Rodungszeiten in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

*Den vorgetragenen Anregungen wurde dahingehend gefolgt, dass die Begründung zu Verkaufsflächenobergrenzen ergänzt wurde und zudem ein entsprechender Hinweis zu Rodungszeiten aufgenommen wurde. Eine Vermaßung der Planzeichnung wurde nicht vorgenommen, da die Abgrenzung der Baugebiete anhand der Flurstücksgrenzen erfolgte und damit eine eindeutige Zuordnung möglich ist.*

- Das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Katastergrundlage einem veralteten Sachstand entsprach und zudem wurde darum gebeten eine Quellenangabe für die Geobasisdaten zu ergänzen.

*Den Anregungen wurde gefolgt.*

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wies in ihrer Stellungnahme auf das Kulturdenkmal des Westwalls sowie das Erfordernis zur Benachrichtigung bei Bodeneingriffen im Nahbereich bekannter Standorte des Denkmals hin. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Kampfgebietes liegt und daher bei baulichen Maßnahmen auf untertägige vorhandene bauliche Anlagen und Fundgegenstände zu achten ist.

*Die Stellungnahme wurde insofern berücksichtigt, dass in den Bebauungsplan Hinweise zum Kulturdenkmal „Gesamtanlage Westwall und Luftverteidigungszone West“ und zum eventuellen Vorhandensein von militärischen Funden sowie zur Lage innerhalb eines ehemaligen Kampfgebietes aufgenommen wurden.*

- Die Creos GmbH wies in ihrer Stellungnahme erneut auf das Vorhandensein einer Gashochdruckleitung im parallel zur B 407 hin.

*Die Belange wurden bereits aufgrund der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.*

- Vorbemerkungen: Die nachfolgende Stellungnahme der SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier wurde im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben, jedoch erst im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB behandelt.

Seitens der SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass Betriebswohnungen nach dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht zulässig sind, es zu prüfen wäre, ob vorhandene Betriebswohnungen planerisch gesichert

werden und Betriebswohnungen aus Sicht des Immissionsschutzes zulässig sein können. Es wurde auf den bestehenden Schutzanspruch bestehender Betriebswohnungen hingewiesen sowie dem Erfordernis zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, welche aufgrund der festgesetzten Kontingentierung in Frage gestellt wurden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine einschränkende Kontingentierung der Gesamtplanfläche nicht zulässig ist, da dies der grundsätzlichen Möglichkeit der uneingeschränkten Ansiedelung von Gewerbe- und hier auch Industriebetrieben widerspricht, und in der Gemeinde dann mindestens ein Gewerbegebiet (und hier wohl analog: Industriegebiet) als Ergänzungsgebiet vorhanden sein muss, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Weiterhin wurde gefordert die zulässigen Zusatzkontingente im Plan einzuzichnen. Zudem wurde um Überarbeitung des Schallgutachtens hinsichtlich der fehlenden Auflistung eines einzelnen Immissionsorts im Anhang sowie eine ergänzende textliche Erklärung zu einem weiteren Immissionsort.

*Der Stellungnahme bzw. den Anregungen der Stellungnahme wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:*

*Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine neuen Festsetzungen zu Betriebswohnungen getroffen, da Betriebswohnungen sowohl nach dem rechtskräftigen als auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Plangebiet gem. §§ 8 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.*

*Es wurde erwidert, dass die Festsetzung einer Kontingentierung dem Zweck dient zu gewährleisten, dass zukünftige Lärmemissionen von Betrieben in Gewerbe- und Industriegebieten keine Konflikte mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auslösen. Sie dient demnach der Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit unterschiedlicher, aneinandergrenzenden Gebietsarten und nicht einzelner Nutzungsarten innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten, wie bspw. Betriebswohnungen oder Bürogebäuden. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher auch zukünftig im Rahmen von Baugenehmigungen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO enthaltene Rücksichtnahmegebot zu beachten. Demnach ist im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und nachzuweisen, ob ein Vorhaben zulässig bzw. unzulässig ist. Ein Vorhaben ist unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets in dessen Umgebung unzumutbar sind. Im Rahmen der Baugenehmigung ist auch zu ermitteln, welche Lärmimmissionen an den zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind und ob diese Immissionen nach TA Lärm zulässig sind. Damit sind im Rahmen der Baugenehmigung die Belange bestehender Nutzungen, u.a. bestehender Betriebswohnungen, innerhalb des Plangebietes ebenfalls zu berücksichtigen.*

*Weiterhin wurde erläutert, dass mit dem Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – auch vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung – keine Kontingentierung mehr festgesetzt wurde. Stattdessen erfolgte eine Gliederung des Plangebietes nach dem Abstandserlass des Landes NRW sowie der Seveso-Richtlinie. Die festgesetzten Kontingente sind im Falle einer Ausnahmeregelung von den Festsetzungen Nr. 1.7.1 und 1.7.2 anzuwenden und deren Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.*

*Ein Nachweis anderer unkontingentierter Gebiete im Stadt- bzw. Verbandsgemeindegebiet ist aufgrund der geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung daher nicht erforderlich.*

*Die Gebietsbezeichnungen sind so gewählt, dass eine eindeutige Zuordnung möglich ist. Das Schallgutachten wurde redaktionell angepasst.*

Wesentliche Inhalte der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4a Abs. 3 BauGB) und ihre Berücksichtigung im Planverfahren sind:

- Seitens der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung Anregungen zur Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen entlang der B 407, der zugehörigen textlichen Festsetzung, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes neu gefasst werden soll, und entsprechend auch den festgesetzten Baugrenzen entlang des Pflanzstreifens vorgetragen. Die Einwander trugen vor, dass durch die Festsetzungen eine Verletzung des Eigentumsrechts erfolgt, und regten daher an, an der textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes festzuhalten.

*Den Anregungen wurde dahingehend nicht gefolgt, dass die ehemalige Festsetzung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens entlang der B 407 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen wird und die Baugrenze mit der südlichen Grundstücksgrenze gleichzusetzen ist. Stattdessen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen dahingehend angepasst, dass die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der B 407 auf eine Breite von 5,0 m zurückgenommen wurde und hierbei bestehende bauliche Anlagen berücksichtigt wurden. Die Baugrenze wurde derart angepasst, dass diese mit einem Abstand von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen zur B 407 festgesetzt wurde. Die Beibehaltung der festgesetzten Anpflanzfläche wurde damit begründet, dass der Pflanzstreifen entlang der B 407 bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes war. Es erfolgte mit der 2. Änderung keine grundsätzliche Neufestsetzung dieses Pflanzstreifens. Zur Berücksichtigung der Belange der Einwander erfolgte jedoch eine Rücknahme der Breite des Pflanzstreifens auf 5,0 m in Richtung der B 407. Mit dieser Breite kann unter Berücksichtigung des Nachbarrechts eine Anpflanzung von Gehölzen erfolgen, die die ursprünglich angestrebte Funktion des Pflanzstreifens zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes nach Süden auch zukünftig gewährleisten. Analog wurde ebenfalls die Baugrenze nach Süden erweitert. Hierdurch wurden die Belange der privaten Grundstückseigentümer sowie mögliche Erweiterungen in Richtung Süden ausreichend berücksichtigt.*

*An der textlichen Festsetzung wurde unverändert festgehalten und der Anregung zur Übernahme der entsprechenden Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gefolgt, da durch die Reduzierung des Pflanzstreifens auf eine Breite von 5,0 m sowie der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des Pflanzstreifens, die Belange der Einwander ausreichend berücksichtigt wurden. An den Vorgaben zu Mindestanpflanzungen wurde unverändert festgehalten, um die Funktion des Pflanzstreifens zu wahren.*



- Seitens der SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurde vorgetragen, dass die textlichen Festsetzungen zu den Richtungssektoren der Zusatzkontingente zu überarbeiten sind, da die Richtungssektoren B, C und D nicht für den Bebauungsplan „Irscher Straße I“, 2. Änderung gelten, sondern lediglich für den westlichen angrenzenden Bebauungsplan „Irscher Straße II“ relevant sind. Hinsichtlich Betriebswohnungen wurde auf die im Rahmen der Offenlage abgegebene Stellungnahme verwiesen und erneut vorgetragen, dass die schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten ist und vorhandene Betriebswohnungen entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu schützen sind.

*Den Anregungen der Stellungnahme wurde wiederholt nicht gefolgt. Eine Entnahme der Richtungssektoren B, C und D konnte nicht erfolgen, da diese ebenfalls für den Bebauungsplan Irscher Straße I relevant sind, da ggf. auch innerhalb dieser Richtungssektoren Immissionsorte liegen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten sind.*

*Weiterhin wurde ausgeführt, dass die Kontingentierung nur für Immissionsorte außerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete gilt. Eine pauschale Konfliktbewältigung in Form einer Kontingentierung zwischen (ausnahmsweise) Nutzungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten untereinander wurde nicht für erforderlich bzw. geeignet erachtet. Für die maßgeblichen Immissionsorte an Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. betriebsbezogenen Wohnen, Büroräume) innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ist auf Genehmigungsebene die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen.*

- Seitens des Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier (ART) wurde vorgetragen, dass die Belange für die Einsammlung von Abfällen zur berücksichtigen sind.

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um ein erschlossenes und weitgehend bebautes Bestandsgebiet handelt und zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet wurden, kann davon ausgegangen, dass auch zukünftig eine Abholung von Abfällen innerhalb des Plangebietes entsprechend den durch die Abfallbetriebe zu beachtenden Vorgaben erfolgen kann.*

Wesentliche Inhalte der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4a Abs. 3 BauGB) und ihre Berücksichtigung im Planverfahren sind:

- Seitens der SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurde vorgetragen, dass weiterhin erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Festsetzung der Kontingentierung der Lärmschutz unterlaufen würde, da die Regelungen im Widerspruch zu den Vorgaben des Immissionsschutzrechtes stünden, da nach der Festsetzung an bestehenden Betriebswohnungen - die als maßgebliche Immissionsorte zu behandeln seien und einen Schutzanspruch hätten – gegenüber den Richtwerten der TA Lärm höhere Immissionswerte zugelassen würden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Aussagen auf S. 32 der Begründung „durch die festgesetzten Zusatzkontingenten für Richtungssektoren“ hinsichtlich der möglichen Ausnutzung der GE- und GI-Gebiete durch

Anordnung von abschirmenden Gebäuden und Schallquellen nicht korrekt sei, da die DIN 45691 nur die ungerichtete und ungehinderte verlustlose Schallabstrahlung berücksichtigt.

*Der Anregung wurde nicht gefolgt, da das es Ziel der Planung die Beschränkung der von dem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet ausgehenden Emissionen zum Schutz der geplanten Wohn- und Mischgebiete im Bereich der ehemaligen Kaserne ist. Insbesondere durch die Lärmemissionskontingentierung sollen gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Wohn- und Mischgebieten südlich des Plangebietes sichergestellt werden.*

*Die Kontingentierung dient ausdrücklich nicht der Konfliktbewältigung im Binnenverhältnis der zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Es ist grundsätzlich von der Verträglichkeit der in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen untereinander auszugehen.*

*Die Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebiets kann auch durch die Anforderungen des Immissionsschutzrechts hinreichend sichergestellt werden. Insofern stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Immissionsschutzrecht nicht entgegen, sondern ergänzen diese.*

*Insbesondere bei der ausnahmsweisen Zulassung von Betriebswohnungen sind die Anforderungen der TA Lärm zu prüfen. Umgekehrt kann auch eine gewerbliche Nutzung durch eine vorhandene Betriebswohnung oder sonstige schutzbedürftige Nutzung eingeschränkt sein.*

*Die Verträglichkeit der Nutzungen kann im jeweiligen Zulassungsverfahren auf Grundlage von § 15 BauNVO bzw. nach dem Immissionsschutzrecht sichergestellt werden.*

*Eine vorwegnehmende Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf der Ebene des Bebauungsplans ist dagegen nicht sinnvoll, da der Bebauungsplan nicht festlegt, ob und an welcher Stelle zukünftig im Rahmen der Zulässigkeit schutzbedürftige Nutzungen, z. B. Büros oder Betriebswohnungen, errichtet werden. Selbst vorhandenen Betriebswohnungen rechtfertigen es aus Sicht der Stadt nicht, die gewerblichen Emissionen im Bebauungsplan dauerhaft zu beschränken, da sich die Struktur des Gebietes hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzungen als auch hinsichtlich emittierender Anlagen und Vorbelastungen jederzeit ändern kann.*

*Hinsichtlich der Aussagen auf S. 32 der Begründung wurde erwidert, dass bei der Ermittlung der festgesetzten Zusatzkontingente eine ungerichtete und ungehinderte verlustlose Schallabstrahlung berücksichtigt wurde. Jedoch kann im Rahmen der Objektplanung durch eine optimierte Anordnung von bspw. abschirmende Gebäuden eine Ausnutzung der Zusatzkontingente erhöht werden. Eine Anpassung der Begründung war nicht erforderlich.*

- Seitens des LBM Trier wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG einzuhalten ist, dass innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bestimmte Werbeanlagen nicht zulässig sind und, dass zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mitfahrerparkplatz“ bisher keine Planungsdetails seitens des LBM zur Verfügung gestellt werden können. Es wurde jedoch angeregt, dass im weiteren

Verfahren ebenfalls Bushaltestellen, Geh-/Radwege in dem derzeit festgesetzten Bereich „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ berücksichtigt werden sollten. Zudem wies der LBM auf derzeit laufende Planung zu einem Radweg innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der B 407 hin und regte an, straßenparallel einen 8,0 m breiten Korridor als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Weiterhin wurde angeregt, dass durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger der B 407 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutzes freigestellt wird.

*Die Anregungen zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl zur Art der baulichen Nutzung als auch zur Baugrenze berücksichtigt. Im Bereich der Baubeschränkungszone ist für bauliche Anlagen die Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers erforderlich. Eine Berücksichtigung der Vorgabe kann auf Ebene der Baugenehmigung, im Rahmen derer der LBM ebenfalls zu beteiligen ist, erfolgen. Änderungserfordernisse an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergaben sich durch die Anregungen nicht.*

*Die Anregungen zum Mitfahrerparkplatz sowie zum Radweg wurden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wurde nicht gefolgt, da zum einen durch den Landesbetrieb derzeit keine konkreten Planungsdetails zum Mitfahrerparkplatz zur Verfügung gestellt werden konnten. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mitfahrerparkplatz“ umfasst bereits die benötigten Flächen. Eine Berücksichtigung eines Radweges erfolgte nicht, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung keine ausreichend konkretisierte und verfestigte Planung vorlag.*

*Hinsichtlich der Anregung zum Lärmschutz wurde erwidert, dass es sich bei dem durch den Bebauungsplan überplanten Gebiet um ein Bestandsgebiet handelt. Die Grundstücke entlang der B 407 sind bereits im Bestand baulich entwickelt. Für den Bebauungsplan konnte aufgrund der bestehenden Nutzungen davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich die Umsetzung der Planung im Einwirkungsbereich der B 407 möglich ist. Zudem konnte nach einer Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan „Gärten von Saarburg“ nicht davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV an der vorhandenen Bebauung überschritten werden. Es wurde kein Erfordernis gesehen, die möglichen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf bereits genehmigte Bauvorhaben zu prüfen. Im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren kann der Belang berücksichtigt werden.*

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange fanden im Rahmen des Verfahrens Berücksichtigung durch die Erstellung des Umweltberichtes zur Änderung des Bebauungsplanes sowie die Erstellung der folgenden Gutachten und Fachplanungen:

- FIRU Gfl mbH (April 2021): Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne „Irscher Straße I und II“ Stadt Saarburg; Kaiserslautern.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die ermittelten Umweltbelange gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargelegt. Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde für die untersuchten Umweltbelange festgestellt:

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Irscher Straße I“ im Stand der 1. Änderung der neben Gewerbegebieten auch Industriegebiete festsetzt. Das Plangebiet ist weitestgehend baulich genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes entsprechend dem vorhandenen Bestand sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurden im Wesentlichen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, zu Grünflächen sowie zu Anpflanzvorgaben angepasst bzw. ergänzt.

Durch die Änderung ergeben sich Veränderungen der randlichen Eingrünung im Süden des Plangebietes sowie an der zulässigen Versiegelung insb. im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mitfahrerparkplatz“ bzw. durch die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes. Die möglichen Auswirkungen durch die Änderungen wurden u.a. im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. Im Ergebnis ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes. Ein Ausgleichserfordernis wurde für nicht erforderlich erachtet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind erhebliche Auswirkungen durch die Änderung auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

## **Planungs- und Standortalternativen**

Planungs- und Standortalternativen sind aufgrund der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

## VI VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN

- FIRU Gfl mbH (April 2021): Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne „Irscher Straße I und II“ Stadt Saarburg – Entwurf; Kaiserslautern.
- Fledkonzept (2019): Raumnutzungsanalyse Großes Mausohr Quartier de Lattre; Saarburg-Beurig; Trier.
- Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“, KAS-18, verabschiedet im November 2010.
- Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1.
- Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV, Mainz.
- Planungsgemeinschaft Region Trier (1985/1995): Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 95 Region Trier; Trier.
- Planungsgemeinschaft Region Trier (01/2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014, Trier.
- Digitales Orthofoto, Stand 2015, Quelle: Zur Verfügung gestellt durch die Stadt Saarburg.
- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz.
- Amtliche Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz.
- BBE Handelsberatung (Juni 2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln.
- Kuschnerus et al. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, S. 39.
- Baumeister Rechtsanwälte (13.06.2018): Seminar „Der standortgerechte Einzelhandel“, Mainz.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 2: Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995 / Regionaler Raumordnungsplan Entwurf Trier 2014 .....	10
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (rechts: 1. Fortschreibung, links: mit integriertem Landschaftsplan).....	14
Abbildung 4: Bebauungsplan „Industriegelände Irscher Straße, Teilgebiet I“ (links) sowie 1. (Teil-)Änderung (rechts).....	15
Abbildung 5: Bebauungsplan „Irscher Straße II“ .....	17
Abbildung 6: Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ .....	18
Abbildung 7: Bebauungsplan "Quartier de Lattre, Teil II" .....	18
Abbildung 8: Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil III“ (Stand: Satzungsfassung) .....	19
Abbildung 9: Bebauungsplan „Oberste Taubhausflur“ (links) und 1. Änderung (rechts).....	20
Abbildung 10: Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier de Lattre“ (05/2017).....	21
Abbildung 11: Abgrenzung des Standortes für den großflächigen, nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel gemäß Stadtratsbeschluss zum Einzelhandelskonzept (12.06.2013) .....	22
Abbildung 12: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Quartier de Lattre“ .....	23
Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	41
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Ortslandschaftsplan Stadt Saarburg (Stand: 2017) .....	42
Abbildung 15: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand 08.04.2021 (rechts: Natura2000-Gebiete, links: gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG).....	44
Abbildung 16: Übersichtslageplan mit Verortungen von Westwall-Reste und Angrenzung des Plangebietes.....	48

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Irscher Straße I“ (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) ...	7
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „Irscher Straße I“, gerundet .....	38